# Die preußischen provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften

★

## Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der staatswissenschaftlichen
Doktorwürde
der
Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Schlesischen Friedrich Wilhelms-Universität
zu Breslau

vorgelegt von

**Heinz Koschny**
Diplom-Volkswirt

★

Breslau 1931

Druck: Lützow-Druckerei (K. Reißberg) Breslau 5

Gedruckt mit Genehmigung
der Hohen Rechts- und Staatswissenschaftlichen
Fakultät der Schlesischen Friedrich-Wilhelm-
Universität zu Breslau.

Referent: Professor Dr. A. Hesse.

# Inhaltsverzeichnis

# Literaturverzeichnis.

**Bechtel, Heinrich:** Grundfragen und Wege der qualitativen und quantitativen Wohnungspolitik. Jahrb. f. Nat. u. Stat. Okt. 1923.

**Beiträge** zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft. Teil I. Herausgegeben v. W. Zimmermann, München, Leipzig 1930. Schrift. d. Vereins f. Soz. Pol. Bd. 177.

**Brix, Jos.:** Aufgaben und Ziele des Städtebaues. Berlin 1908.

**Denkschrift** des Reichsarbeitsministers über die Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens von 1918 bis 1921. Berlin 1922.

**Denkschrift** des Reichsarbeitsministeriums über die Wohnungsnot und ihre Bekämpfung. Berlin 1927.

**Der Stand** des Wohnungswesens in Preußen im Jahre 1921. Herausgegeben v. Preuß. Wohlfahrtsmin. Berlin 1923.

**Der Wohnungsbau** in Deutschland nach dem Weltkriege. Herausgegeben v. A. Gut. München 1928.

**Die ostpreußische Heimstätte.** 8 Jahre des Wirkens einer Wo. Ges. Düsseldorf 1927.

**Die Wohnungsprobleme** Europas nach dem Kriege. Herausgegeben vom Intern. Arbeitsamt Genf 1924.

**30 Jahre** Wohnungsreform, 1898—1928. Denkschrift aus Anlaß des 30jährigen Bestehens, herausgegeben v. Dt. Verein für Wohnungsreform, Berlin 1928.

**Drach, Richard:** Vergleich der Wirtschaftlichkeit extensiver und intensiver Bauweise. München 1914.

**Eberstadt, Rudolf:** Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. Berlin 1922.

**Festschriften:** 10 Jahre Heimstätte Schleswig-Holstein 1919—1929.
Heimstättenarbeit in Westfalen. 1918—1928.
Sächsisches Heim 1917—1927. Düsseldorf 1927.

**Fuchs, K. J.:** Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege, München, Leipzig 1917.

Derselbe: Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege Stuttgart 1918.

**Grävell, A.:** Die Wohnungsnot. Eine kritische Untersuchung. Dresden 1900.

**Haberland:** Die Berliner Wohnungsversorgung, Streiflichter. Berlin 1928.

**Handwörterbuch** der Staatswissenschaften, Ergänzungsband zur 4. Auflage. Jena 1929.

**Handwörterbuch** des Wohnungswesens. Herausgegeben im Auftrage des Deutschen Vereins für Wohnungsreform. Jena 1930.

**Handwörterbuch** der Wohlfahrtspflege. Herausgegeben von J. Dünner. Berlin 1929, 2. Auflage.

**Harms, Bernhard:** Strukturwandlungen der deutschen Volkswirtschaft. Berlin 1928, Band I.

**Hecker, Hermann:** Der Krupp'sche Kleinwohnungsbau. Wiesbaden 1918.

**Herkner:** Wohnungsfrage und Bebauungsplan. Berlin 1907.

**Hirtsiefer:** Die Wohnungswirtschaft in Preußen. Eberswalde 1929.

**Hoppe, Arno:** Die Finanzierung des Wohnungsbaues und die Wohnungswirtschaft der Zukunft. Dresden 1924.

**Körner, Alfred:** Die gemeinnützige Bautätigkeit in München. München 1929.

**Krüger, Hans:** Reichsheimstättengesetz. Berlin 1927.

**Kuczinski:** Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. Berlin 1916.

Derselbe: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen. Breslau 1916.

**Lehmann, Otto:** Geldbeschaffung für den Wohnungsbau. Berlin 1928.

**Muthesius, H.:** Wie baue ich mein Haus? München 1917, 2. Aufl.

Derselbe: Kleinhaus und Kleinsiedlung. München 1919.

**Pabst, Fritz:** Hypothekenbanken und Wohnungsfrage. Jena 1911.

**Paulsen, Fr.:** Kleinhaus oder Großhauswirtschaft. Berlin 1922.

**Pohle, Ludwig:** Die Wohnungsfrage. Leipzig 1910.

**Schaaf, Hans:** Die Entwicklungstendenzen der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Deutschland in der Kriegs- und Nachkriegszeit. Diss. Münster 1926.

**Schenk, Julie:** Industrielle Dezentralisation und Wohnungsfrage. Diss. Freiburg 1918.

**Schriften** des Vereins für Wohnungsreform: Heft 2: Die Deutsche Wohnungspolitik der letzten Jahre und die Bekämpfung des Wohnungsmangels. Von Kurt Nadel. Berlin 1927.

Heft 3: Die Überwindung der Wohnungsnot. Berlin 1927.

Heft 4: Hochbau oder Flachbau. Berlin 1928.

**Schriften** des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 145. 1. und 2. Teil. Leipzig 1914.

**Sack:** Einige Grundfragen der Wohn- und Siedlungswirtschaft. Leipzig 1927.

**Serini, Heinr.:** Die bauliche Bodenausnutzung bei verschiedener Geschoßzahl. München 1914.

**Stegemann:** Vom wirtschaftlichen Bauen. Dresden 1927.

**Stölzel, Otto:** Wohnungsgesetzgebung für Preußen. Berlin 1920.

**v. Völcker und Serini:** Zur Wohnungsfrage. Berlin 1916.

**Von der Wiederaufbauarbeit** der hessischen Heimstätte. Düsseldorf 1927.

**Wagner, Martin:** Neue Wege zum Kleinwohnungsbau. Berlin 1924.

**Weber, Adolf:** Die Wohnungsproduktion. Grundr. d. Soz. Oek. 6. Abt. 2. Aufl. Tübingen 1923.

---

# Zeitschriften.

Bauwirtschaftliche Nachrichten. Darmstadt.

Der Städtetag, Mitteil. d. Dt. Städtetages. Berlin.

Deutsche Hausbesitzer-Zeitung. Zentralorgan. Berlin.

Deutsches Wohnungsarchiv, Zentralbl. f. d. ges. Wohn.-Wesen. Berlin.

Die Bauwelt, Zeitschr. f. d. ges. Bauwesen, Berlin.

Die Baugilde, Zeitschr. d. B. d. A. Berlin.

Die Wohnung, Zeitschr. f. Bau- u. Wohnungswesen. Berlin.

Die Baupolitik. Zeitschr. f. Bauwesen u. Städtebau, Stadtwirtschaft, Siedlungspolitik u. Wohnungsfürsorge. München.

Die Heimstätte, Monatsschrift f. d. Heimstättenwesen. Potsdam.

Nachrichtendienst für das Bauwesen. Herausg. v. Dr. Mahler, Berlin.

Ostdeutsche Bauzeitung. Breslau.

Ostpreußisches Heim, Mitteil. d. Ostpr. Heimstätte u. d. Reichsverb. Deutscher Baugen., Bezirksverb. Ostpreußen.

Reichsarbeitsblatt. Berlin.

Rhein. Blätter f. Wohnungsw. u. Bauberatung. Düsseldorf.

Schlesisches Heim, herausg. von der Wo. Ges. f. OS. u. der Schles. Heimstätte, Breslau.

Schleswig-Holstein'sche Bauvereinszeitung. Monatszeitschr. des Verbandes schlesw.-holstein. Baugenossensch. u. d. Heimstätte Schleswig-Holstein.

Sonderhefte zum Reichsarbeitsblatt. Nr. 14. Berlin 1917.

Soziale Bauwirtschaft. Herausgegeb. v. Verb. soz. Baubetriebe. Berlin.

Volkswohlfahrt, Amtsblatt d. Preuß. Min. für Volkswohlfahrt. Berlin.

Westfälisches Wohnungsblatt, Zeitschr. f. Wohnungswesen, Siedlungs- und Baupflege. Münster.

Wirtschaft und Statistik. Herausgeg. v. Stat. Reichsamt, Berlin.

Wohnungswirtschaft. Herausg. v. d. Dewog. Berlin.

# Verschiedenes.

**Geschäftsberichte** der einzelnen Wohnungsfürsorge-Gesellschaften.

**Geschäftsberichte** der Landespfandbriefanstalt.

**Geschäftsberichte** der Deutschen Bau- und Bodenbank.

**Entscheidungen** des Reichsfinanzhofes 1925, Bd. 19, des Oberverwaltungsgerichts, Bd. 48.

**Jahresberichte** des Reichsverbandes der Wo. Ges. für die Baujahre 1927/29.

**Jahrbuch** für Wohnungs-, Siedlungs- und Bauwesen. Herausgegeben von Gut. Berlin Bd. II u. III 1924/1925 und 1926/1927.

**Ministerialblatt** für die innere Verwaltung.

**Preußische** Gesetzessammlung.

**Reichsgesetzblatt.**

**Statistisches** Jahrbuch für das Deutsche Reich, für Preußen.

**Statistische** Korrespondenz.

**Statistisches** Jahrbuch Deutscher Städte.

---

Die Arbeit ist am 1. Juli 1931 abgeschlossen.

# A. Die Wohnungsfrage als Ausgangspunkt einer staatlich geförderten Wohnungsfürsorge.

## I. Abgrenzung der Arbeit.

Das Wohnungsproblem, das als bedeutsames Teilproblem unseres sozialen Lebens schon in der Vorkriegszeit steigende Beachtung gefunden hat, ist in der Nachkriegszeit infolge der schweren durch den Weltkrieg und seine wirtschaftlichen Auswirkungen verursachten Gleichgewichtsstörungen auf dem Wohnungsmarkt zu einer beherrschenden sozialpolitischen Frage geworden. Eine Arbeit, die es sich zum Ziel gesetzt hat, einen Ausschnitt aus diesem gewaltigen Fragenkomplex näher zu untersuchen, nämlich die öffentliche Förderung der qualitativen und qantitativen Wohnungsfürsorge in der Form der Betreuung von Wohnungsneubauten durch vom Staat eigens dazu geschaffene Organe, wird zweckmäßig davon ausgehen, zunächst einmal kurz die Ursachen aufzuzeigen, die einerseits eine Wohnungsfrage überhaupt entstehen ließen, zum anderen den Staat bestimmten, die durch die Wohnungsfrage bedingte Wohnungsfürsorge positiv und unmittelbar zu fördern. Das Gebiet der Wohnungsfrage umfaßt „die Kenntnis und Erklärung des individuell-anormalen, unbefriedigenden krankhaften Zustandes im Wohnungsbau.“ [1]) Gegenstand der Wohnungsfürsorge im weitesten Sinne ist „jede zielbewußte auf die geregelte Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses namentlich anderer Personen gerichtete Tätigkeit.“ [2]) Diese kann darauf abzielen, bereits bestehende Wohnungsmängel, wie sie etwa durch technische Momente, die Art und Weise des Baues, oder durch die Art und Weise der Benutzung gegeben sind, abzustellen bezw. bei Neubauten zu vermeiden. Ersteres ist Aufgabe der Wohnungspolizei und wird bewirkt durch Wohnungsinspektion und Sanierung, letzteres Aufgabe der Baupolizei und geschieht durch die Bauordnung. Daneben kann aber die Wohnungsfürsorge auch darauf gerichtet sein, durch die Erstellung von Neubauten für bestimmte Bevölkerungskreise den vorhandenen Wohnraum zu vermehren, wobei diese Tätigkeit durch allgemeine fürsorgerische Erwägungen, seien es weltanschauungsmäßige Hilfsbereitschaft, wirtschaftliche Vorsorge oder wohlfahrtspolitische Gründe, veranlaßt wird. Wohnungsfürsorge im

---

1) Eberstadt: Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, Berlin 1922, S. 2.
2) Wölz: Wohnungsfürsorge. Handw. d. Wohnungswesens. Jena 1930. S. 793.

Sinne unserer Ausführungen ist die Förderung der Beschaffung gesunder und zweckmäßiger Kleinwohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung durch die vom preußischen Staat begründeten provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften (Wo. Ges.).

## II. Entwicklung des Bau- und Wohnungswesens in Deutschland bis 1914.

Die Ursachen, die ein Eingreifen des Staates in das Gebiet der Wohnungsfürsorge bedingten, sind im engen Zusammenhang mit der Entwicklung zu suchen, die sich in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts auf dem Gebiete des Bau- und Wohnungswesens vollzog. Wesentlich für die Beurteilung jener Entwicklung ist zunächst die Beantwortung der Frage hinsichtlich der Trägerschaft der Wohnungsbautätigkeit in der Vorkriegszeit. Wir müssen hierbei den gemeinnützigen Wohnungsbau von dem privatkapitalistischen scheiden. Als Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues kam in beschränktem Maße der Staat in Frage, der sich schon in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts — so durch Gesetz vom 13. 8. 1895 — als Arbeitgeber der Wohnungsfürsorge für seine Staatsbediensteten annahm, indem er zunächst für die Arbeiter in Staatsbetrieben und die Unterbeamten, späterhin auch für mittlere Beamte Wohnungen selbst in staatseigenen Bauten herstellte oder durch billiges Baugeld förderte. Bis 1914 sind so 193 Mill. staatl. Gelder dem Wohnungsmarkt zugeflossen, womit rund 40 000 Wohnungen erstellt wurden.[1]) Neben dem Staat kam eine maßgebliche Bedeutung der Förderung des Kleinwohnungsbaues den Gemeinden und Baugenossenschaften zu. Eine auf 123 preuß. Städte mit mehr als 25 000 Einwohnern sich erstreckende Rundfrage ergab für das Jahr 1913, daß von 32 Städten insges. 18 Mill. an Darlehen an gemeinnützige Bauvereinigungen gegeben und von 45 Städten in Höhe von 30 Mill. Bürgschaften für den Kleinwohnungsbau übernommen worden waren.[2]) Die Zahl der Wohnungen, die in der Vorkriegszeit von den den Revisionsverbänden angeschlossenen Baugen. errichtet wurden, schätzt E b e r s t a d t auf etwa 150 000.[3]) Letztlich wären unter dieser Kategorie von Wohnungsbauträgern noch die privaten Arbeitgeber zu nennen, die das Problem der Wohnungsfürsorge für ihre Arbeiter und Angestellten verschieden lösten, je nachdem sie sich bei der Erstellung von Werkswohnungen von dem nächsten praktischen Bedürfnis leiten ließen — der Unterbringung der Werksangehörigen schlechthin — oder aber soziale Belange in den Vordergrund stellten. So beachtlich und anerkennenswert die Zahl der von den gemeinnützigen Wohnungsbauträgern errichteten Bauten ist, beträgt sie jedoch nur einen Bruchteil, 2—3 v. H., des Gesamtwohnungsbestandes.[4]) Das Hauptkontingent an Wohnungen stellte bei weitem die privatwirtschaftliche Bautätigkeit, die schlechthin der Träger des Wohnungsbaues in der Vorkriegszeit war. Es würde zuweit vom Thema abführen, Vor- und Nachteile der privaten spekulativen Bautätigkeit im Näheren

---

[1]) Stölzel: Wohnungsgesetzgebung in Preußen. Berlin 1920. S. VIII.
[2]) R. Kuczynski: Das Wohnungswesen u. die Gemeinden in Preußen. Breslau 1916.
[3]) Eberstadt, a. a. O. S. 548.
[4]) Rusch: Deutsche Baugenossenschaften. 14. Sonderb. z. R.-Arbeitsbl. 1915.

auseinanderzusetzen und in eine theoretische Erörterung der damit verquickten Probleme einzutreten, die durch die bestehenden Relationen zwischen Bodenspekulation, Bodenpreis, Bodenrente, Bauweise und Wohnungsmiete gegeben sind.[1]) Wir beschränken uns darauf, einen kurzen historischen Abriß der damaligen Entwicklung im Wohnungsbau zu geben. Die Folgen der spekulativen Bautätigkeit zeigten sich einmal in der Form der Bauten. Die Mietskasernen, mit Seiten- und Hintergebäuden, mit engen licht- und luftarmen Höfen entstanden mit ihren sozialen, hygienischen und kulturellen Mängeln, die hinlänglich bekannt sind und keiner weiteren Erörterung bedürfen. Begünstigt bezw. erzwungen wurde diese Entwicklung im Wohnungsbau durch die steigenden Bodenpreise, die die Bauunternehmer zwangen, die bebaute Grundfläche als Wohnfläche zu verfünf- und versechsfachen, d. h. 5 oder 6 Stockwerke übereinander zu bauen. Es sei hier hervorgehoben, daß es jedoch abwägig wäre, die private Terrainspekulation und die Bauunternehmer allein für die Entstehung der Mietskasernen verantwortlich zu machen.

Zum großen Teil waren es die geltenden Bebauungspläne und Bauordnungen, die mit ihrer falschen Bodenaufteilung und der Zulassung größtmöglicher Ausnutzung des Bodens aus wirtschaftlichen Gründen zum Massenmiethaus führten, da erst die durch Bebauungsplan und Bauordnung gegebene hohe Ausnutzungsmöglichkeit die Bodenpreise in Verbindung mit den hohen Aufschließungskosten hochtrieb.[2]) Das andere Moment, das zu der eben gekennzeichneten Tendenz im Wohnungsbau drängte, war die wachsende Industrialisierung Deutschlands in jenen Jahrzehnten, die die bekannte Tatsache der Landflucht und die Zusammenballung großer Menschenmassen in den Großstädten und Industriezentren zur Folge hatte. Wohnungspolitisch gesehen, wirkte sich diese Entwicklung in einem starken Ansteigen der Behausungsziffern (Zahl der Einwohner je Haus) in den Großstädten und Industriezentren aus, die weit größer waren als die Behausungsziffern entsprechender Städte der anderen Kulturländer [3]) und in einer gewaltig gesteigerten Nachfrage nach Kleinwohnungen, insbesondere für Industriearbeiter, gegenüber einem ungenügenden Angebot. Nach einer Statistik über die Gliederung der Wohnungen nach ihrer Größe in 26 deutschen Städten im Jahre 1910 ergab sich, daß von der Gesamtzahl der Wohnungen in diesen 26 Städten (2 227 000), 53,3 Prozent Kleinwohnungen mit bis zu 3 Wohnräumen, 32,6 Prozent Mittelwohnungen mit 4 und 5 Wohnräumen und 14,1 Proz. Großwohnungen waren.[4]) Demgegenüber wird der Bedarf an Kleinwohnungen in den Großstädten auf etwa 85 Prozent sämtlicher städtischer Wohnungen geschätzt. Verschärft wurde diese Lage am Wohnungsmarkt durch die Abneigung der privaten Bauunternehmer gegen den Bau von Arbeiterwohnungen in Massenmiethäusern, da Besitz, Verwaltung und Vermietung solcher Objekte mit beträchtlichen Risiken verknüpft waren[5]).

---

[1]) Vergl. hierzu die von Adolf Weber zusammengestellte Literatur im Art. Die Wohnungsproduktion. Grundriß d. Sozialökonom. VI. Abt. 2. Aufl. Tübingen 1923.
[2]) Näheres: Rusch, Mietskaserne. Handw. d. Wohnungsw. Jena 1930 S. 547.
[3]) Vergl. hierzu die Angaben bei Eberstadt a. a. O. S. 6.
[4]) Stat. Jahrb. Dt. Städt. 20 Jg. S. 89.
[5]) Näheres Bechtel: Grundfragen u. Wege der qualitativen u. quant. Wohnungspolitik. Jahrb. f. Nat. Oek. u. Statistik Okt. 1923.

Als Ausfluß dieser Entwicklung können wir jedenfalls für Deutschland schon vor dem Kriege vielerorts einen Mangel an kleinen, guten und dabei hinreichend billigen Wohnungen feststellen. „Ob bei einzelnen Erscheinungen hier eine prozentuale Besserung, dort eine Verschlechterung eingetreten ist, verschlägt wenig gegenüber den Gesamtverhältnissen der unerfreulichen Richtung der Entwicklung und der an sich unbefriedigenden Regelung unseres Wohnungswesens."[1]) Die Folgen der Knappheit an kleinen Wohnungen waren einerseits monopolartige Mietpreissteigerungen. Die Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik über die Kleinwohnungsmieten weisen für den Zeitraum von 1890—1910 in den verschiedenen Großstädten allgemein eine Mietssteigerung von 30 bis 35 Prozent nach; in München ist für die Zeit von 1885—1912 eine Steigerung von 50 Prozent zu verzeichnen.[2]) Zum anderen äußerten sie sich in der Ueberbelegung zahlreicher Kleinwohnungen. Für Berlin ergibt sich beispielsweise — für eine Reihe anderer Großstädte liegen die Verhältnisse nicht viel günstiger —, daß im Jahre 1905 600 000 Menschen in stark überfüllten Wohnungen, d. h. in solchen mit mehr als 4 Personen in einer Wohnung von einem und mehr als 8 Personen in einer Wohnung von 2 heizbaren Zimmern lebten."[3])

## III. Der Einfluß der Kriegs- und Nachkriegszeit auf das Bau- und Wohnungswesen; seine Rückwirkungen in wohnungspolitischer Hinsicht.

Unter den Folgeerscheinungen der Kriegs- und Nachkriegszeit nahmen die schon dem Wohnungswesen in den letzten Jahrzehnten anhaftenden Mängel bedrohliche Formen an, die in einem verschärften Wohnungsmangel und dem vielfach erst dadurch ersichtlichen Wohnungselend nach außen hin in die Erscheinung traten. Die Gründe hierfür lagen vor allem in einer fast völligen Erlahmung des Wohnungsneubaues in den Kriegs- und ersten Nachkriegsjahren. Während vor dem Kriege durch die Bautätigkeit schätzungsweise der Wohnungsbedarf eines durchschnittlich jährlichen Zuwachses von 200 000 Wohnungen gedeckt und außerdem 50 000 Wohnungen jährlich durch Neubau ersetzt wurden,[4]) trat während des Krieges ein fast völliger Stillstand in der Wohnungsproduktion ein. Nach Ermittelungen des Reichsstatistischen Amtes zeigt die Wohnungserstellung insgesamt in 37 Städten, deren Angaben vergleichbar sind, folgenden Verlauf:

| 1912 | 1913 | 1914 | 1915 | 1916 | 1917 |
|---|---|---|---|---|---|
| 61 335 | 45 220 | 32 330 | 13 171 | 4 685 | 1 712 |

erbaute Wohnungen.[5]) Dem Stillstand der Neubautätigkeit auf der einen Seite stand auf der anderen Seite gegen Kriegsende eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnungen gegenüber, die ihre Ursache hat in dem Rückströmen von Soldaten, Flüchtlingen, Rückwanderern, den durch die Friedensverträge geschaffenen territorialen Veränderungen und der gesteiger-

1) Eberstadt, a. a. O. S. 495.
2) Schrift. d. Vereins f. Soz. Pol. Bd. 145 1. u. 2. Teil, Leipzig. 1914.
3) Eberstadt, a. a. O. S. 185.
4) Denkschrift des Reichsarbeitsm. 1927 S. 63.
5) Sonderbeilage zum Reichsarbeitsblatt 1918 Nr. 6.

ten Zahl von Eheschließungen im besonderen. Die durch die oben genannten Momente bedingte Diskrepanz zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage, hatte auf dem Gebiete der Wohnungspolitik zweierlei im Gefolge: Aus dem Zwange heraus, mit dem vorhandenen Wohnraum auszukommen, führte sie einerseits zur staatlichen Mieterschutz- und Wohnungsmangelgesetzgebung mit dem Ziel, die Wohnverhältnisse gewissermaßen zu stabilisieren. Zum anderen bestimmte sie die politisch verantwortlichen Faktoren im Reich und in den Ländern dazu, durch die Bereitstellung öffentlicher Wohnungsbaumittel für die Allgemeinheit, die Neubautätigkeit zu fördern und damit der Wohnungsnot zu steuern. In Konsequenz dieser Einstellung läßt sich für die Nachkriegszeit in Deutschland eine prinzipielle Um- und Neueinstellung der Wohnungsbautätigkeit, sowie eine völlige Neuorientierung der staatlichen Wohnungspolitik feststellen. War früher das Wohnungswesen lediglich Sache der Polizei, deren Tätigkeit auf diesem Gebiete sich in der Beseitigung des polizeilichen Notstandes, der Obdachlosigkeit und in Maßnahmen baupolizeilicher Art erschöpfte, so wurde es jetzt zu einem Zweige der sozialen Fürsorge, der Volkswohlfahrt. Der Gedanke, die Wohnungsfürsorge auf eine breitere Basis zu stellen, gewann schon in den ersten Kriegsjahren mehr und mehr Raum in Parlaments- und Regierungskreisen, wenn er auch erst gegen Kriegsende greifbare Formen annahm, so durch Erlaß des preuß. Bürgschaftssicherungsgesetzes v. 10. 4. 1918 (Pr. G. S. S. 43) und des Wohnungsgesetzes vom 28. 3. 1918 (Pr. G. S. S. 23).[1] In der Begründung zum „Entwurf eines Gesetzes über die staatliche Verbürgung zweiter Hypotheken vom Dezember 1916" heißt es: „Die Beschränkung der staatlichen Wohnungsfürsorge auf einen bestimmten Personenkreis wird nicht mehr der Bedeutung gerecht, die das Wohnungswesen für die Gesundheit der Nation nach den schweren Verlusten des Krieges gewonnen hat. Es muß jetzt alles daran gesetzt werden, daß unser Volk die ungeheure Einbuße an Kraft möglichst rasch wieder wett macht. Dies geschieht u. a. dadurch, daß auch der Staat die unmittelbare Fürsorge für das Kleinwohnungswesen als seine Aufgabe anerkennt und für sie im Rahmen der zur Zeit verfügbaren Kräfte Mittel bereit stellt". Damit anerkannte der Staat zum erstenmal seine Verpflichtung, allgemein — also ohne Beschränkung auf seine Staatsbediensteten — in der Wohnungsfürsorge mit Staatsgeldern helfend einzugreifen. Diese ersten Ansätze einer allgemeinen Wohnungsfürsorge führten dann in der Folge unter dem Druck der Kriegs- und Nachkriegserscheinungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens, (s. o.) beschleunigt durch den politischen Umsturz und die damit verbundene Abkehr von einer streng individualistisch-liberalen Wirtschaftsauffassung zu Gunsten einer durch universalistisch-kollektive Ideen beeinflußten, zu dem heute bestehenden System der Unterstützung des Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln. Nicht zuletzt war es aber auch die Wohnungszwangswirtschaft mit ihren tief einschneidenden Maßnahmen, aus denen die Unrentabilität des im Wohnungsbau investierten Kapitals resultierte,

[1] Eine interessante und eingehende Darlegung der Entwicklung des Wohnungsreformgedankens und der Bestrebungen, ihm auch in Regierungskreisen Anerkennung zu verschaffen, gibt die Denkschrift „30 Jahre Wohnungsreform", 1898—1928, Berlin 1928, die der Deutsche Verein für Wohnungsreform aus Anlaß seines 30 jährigen Bestehens herausgegeben hat.

das weder Verzinsung noch Amortisation fand und so jeglichen Anreiz zu Neuinvestierungen verlor, die eine Unterstützung des Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln notwendig machte.

In logischer Ergänzung dieser einen Seite öffentlicher Wohnungsbaupolitik — der Bereitstellung öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau — betrachteten es Reich und Staat als ihre selbstverständliche Pflicht, den großen Einfluß, den die öffentliche Hand durch ihren Anteil an der Finanzierung der Bautätigkeit erlangte, für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse geltend zu machen und mit der Bekämpfung der Wohnungsnot zugleich eine Wohnungsreform einzuleiten. Die Denkschrift des Reichsarbeitsministers über Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens von 1914—1921[1]) besagt darüber folgendes: „Wenn so das Reich, die Länder und Gemeinden einschneidende Maßnahmen zur Förderung der Bautätigkeit trafen und erhebliche Geldmittel zu ihrer Finanzierung bereitstellten, so konnten sie durch die Bedingungen, die an die Hergabe der Beihilfen geknüpft waren, einen ausschlaggebenden Einfluß auf die künftige Gestaltung des Wohnungsbaues ausüben. Dieser Einfluß ist benutzt worden, um die großen Gedanken der inneren Kolonisation, der Dezentralisation der Bevölkerung und der Heimstättengründung der Verwirklichung näherzubringen, welche bereits vor dem Kriege den verschiedenen Reformbestrebungen zugrunde gelegen hatten". Diese Einflußnahme wirkte sich praktisch aus in gesetzlich fixierten Bindungen, die in wohnungsreformerischer Hinsicht an die Gewährung von Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln geknüpft wurden und in der bevorzugten Berücksichtigung der Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues (Gemeinden und Baugenossenschaften) bei der Verteilung dieser Mittel. Darüber hinaus gingen die einzelnen Länder, vor allem Preußen, dazu über, positiv und unmittelbar in die Gestaltung des Wohnungswesens einzugreifen durch die Begründung besonderer gemischtwirtschaftlicher Körperschaften — der provinziellen Wohnungsfürsorge-Gesellschaften — als „aktiven Instrumenten gemeinwirtschaftlicher Sozialpolitik, in dem sie die verfügbaren öffentlichen Mittel und Kräfte zusammen mit den Sparmitteln und Selbsthilfebestrebungen der wenig begüterten Wohnungssuchenden und Baulustigen zu einer möglichst günstigen Leistung für die beteiligten Personengruppen wie für die Gesamtheit auszunutzen trachten und so der Wohnungsnot und ihren sozialen Übeln positiv-schöpferisch zu Leibe zu gehen".[2])

---

[1]) Abgedr. im Jahrb. f. Wohnungs-, Siedlungs- u. Bauwesen. Herausgegeb. von Glas, Krüger u. Gut, Berlin 1922.
[2]) Zimmermann: Wohlfahrtspflege und Wohnungswesen, Handw. d. Wohn.-Wes. Jena 1930, S. 766.

# B. Rechtliche und organische Struktur der Wohnungsfürsorgegesellschaften, ihr Aufgabenbereich und die zur Erfüllung der Aufgaben gebotenen Mittel.

## I. Die gesetzliche Basis der Gesellschaften, ihr rechtlicher und organischer Aufbau.

### 1. Die gesetzliche Basis.

Die preußischen provinziellen Wo. Ges. haben ihre gesetzliche Grundlage im Wohnungsgesetz vom 28. 3. 1918,[1]) das in seinem Artikel 8 der Staatsregierung einen Betrag von 20 Mill. Mark zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit zur Verfügung stellt, „der zur Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen zu verwenden ist". Die gesetzliche Vorschrift ließ zwei Möglichkeiten offen: Entweder der Staat beteiligte sich an den zahlreichen bereits bestehenden gemeinnützigen Bauunternehmen, oder aber er schuf völlig neue Organisationen, die von vornherein eine über die rein örtliche Bedeutung hinausgehende Einflußnahme auf das Wohnungswesen gestatteten. Um eine Zersplitterung der bereitgestellten Mittel zu vermeiden, schlug der Preußische Staat den letzteren Weg ein. Die Begründung zu Artikel 8 des Wohnungsgesetzes führt dazu folgendes aus: Sie nimmt zunächst bezug auf ähnliche Gedankengänge, wie sie sich in der Begründung zum Bürgschaftssicherungsgesetze finden (s. o. S. 15) und kommt gleichfalls zu einer Anerkennung der Förderung der Herstellung von Kleinwohnungen allgemein und ohne Begrenzung auf einen bestimmten Personenkreis als Staatsaufgabe und fährt wörtlich fort: „Um dieser erweiterten Aufgabe gerecht zu werden, genügt es nicht, einzelnen Baugenossenschaften und -vereinigungen mehr oder weniger hohe Staatsdarlehn zu geben, sondern es ist erforderlich, den Staat unmittelbar bei der Gründung von Bauvereinigungen mit Stammeinlagen zu beteiligen. Auf diese Weise werden kapitalkräftige Bauvereinigungen entstehen, die ihren Aufgaben eben wegen ihrer größeren eigenen Mittel besser gerecht werden können, als Baugenossenschaften mit verhältnismäßig geringem Eigenkapital. Es kann erwartet werden, daß sich der Staat mit einzelnen Kommunalverbänden zu Bauvereinigungen zusammenschließt, die die Förderung des Kleinwohnungswesens in einem bestimmten Bezirk zu ihrer dauernden Aufgabe machen. So wird im Laufe der Zeit eine Organisation entstehen, die mit der auf dem Gebiete der ländlichen Besiedelung seit Jahren üblichen in kredittechnischer Beziehung verglichen werden kann".[2]) Die Begründung hebt hervor, daß den geplanten Bauvereinigungen die Erfüllung von Daueraufgaben obliegt, wie sie die Siedlungsgesellschaften für ihren Wirkungs-

[1]) Pr. Ges. S. 23.
[2]) Abgedr. b. Stölzel, Wohnungsgesetzgebung für Preußen, Berlin 20.

kreis zu tätigen haben. Damit entfällt m. E. ein Einwand, der öfters gegen die Wo. Ges. erhoben wurde und sie als Zwangsorganisationen der Kriegszeit oder Inflationsgebilde mit Interimscharakter kennzeichnete. Man kann sie als Parallelerscheinungen insbesondere zu den auf Grund der Lex Sering vom 11. 8. 1919 geschaffenen Landgesellschaften ansprechen. Die neuesten amtlichen Richtlinien für die preuß. Wo. Ges. vom Oktober 1932 betonen als Hauptarbeitsgebiet der Heimstätten die Förderung der staatlichen Wohnungs- und Kleinsiedlungspolitik, in Verbindung mit der vom Staate angestrebten Wohnungsreform- und Bevölkerungs-(Verteilungs-)Politik, die die Dezentralisation der Bevölkerung verfolgt. Einerseits soll die Abwanderung vom Lande eingedämmt, auf der anderen Seite die Abwanderung aus den Städten auf das Land gefördert werden. Das Ziel ist, „möglichst große Teile der Bevölkerung mit dem Lande zu verwurzeln durch Schaffung oder Verstärkung eines Landbesitzes, angefangen mit dem Schrebergarten, aufsteigend zum Eigenheim mit Hausgarten und auslaufend in der nebenberuflichen Siedlung oder Wirtschaftssiedlung".

Die Gründung der Wo. Ges., auch Heimstätten genannt, durch den Preuß. Staat erfolgte in den Jahren 1918—1925, zum Teil durch Umbildung bereits bestehender gemeinnütziger Kleinwohnungsbauunternehmungen; wo solche zur Ausgestaltung geeigneten Gebilde nicht vorhanden waren, erfolgten Neugründungen. Als erste Wo. Ges. entstand die Westfälische Heimstätte in Münster am 26. 7. 1918, der bald darauf die Gründung der Rheinischen Wo. Ges. in Düsseldorf am 30. 10. 1918 folgte. Als letzte wurde die Wo. Ges. für Oberschlesien am 9. 2. 1925 ins Leben gerufen.

Regional gesehen deckt sich das Arbeitsgebiet der einzelnen Wo. Ges. mit der Größe der jeweiligen Provinz, für die sie geschaffen ist. Die Zahl der gegenwärtig in Preußen bestehenden Wo. Ges. beläuft sich auf 13.[1]) Analog dem preußischen Vorbilde erfolgte auch in den übrigen Ländern die Gründung von Wo. Ges., so z. B. in Bayern und Württemberg, Sachsen, Thüringen, Hessen und Oldenburg.

## 2. Der Reichsverband der Wo. Ges.

Die preußischen Wo. Ges. sind mit den eben erwähnten, in der Mehrzahl der Länder bestehenden, nach Aufgaben und Aufgabenkreis ähnlich gearteten Gesellschaften so wie anderen Vereinigungen und Körperschaften mit entsprechenden Aufgaben, so vor allem der Deutschen Bau- und Bodenbank AG. und der Deutschen Wohnstättenhypotheken-Bank AG. im Reichsverband der Wo. Ges. zusammengeschlossen, der als Spitzenverband dieser Organisation im Jahre 1920 mit dem Sitz in Berlin gegründet worden ist. Die Zahl seiner Mitgliedsgesellschaften beträgt zur Zeit 26.

Seine Organe sind die Mitgliederversammlung, der Verwaltungsrat, der aus 6 Mitgliedern besteht und der Vorstand, der 2 Mitglieder zählt.

---

1) Weitere Wo. Ges. im Sinne des Art. 8 d. Gesetzes gibt es in Preußen nicht. Die Berliner Wo. Ges. gehört nicht hierher.

Der Aufgabenkreis des Reichsverbandes der Wo. Ges. erstreckt sich auf zwei Hauptgebiete. Im engeren Sinne betrachtet stellt er die Interessenvertretung der ihnen angeschlossenen Gesellschaften dar mit dem Ziele, „diese in ihrer Gesamtheit als maßgebende Wirtschaftsfaktoren im deutschen Wohnungsbauwesen auszugestalten und zu erhalten". Dieses Ziel zu erreichen, wird angestrebt durch die Vertretung der einzelnen Gesellschaften und ihrer Gesamtheit gegenüber den zentralen Reichsbehörden und Spitzenorganisationen jeder Art und durch die Sammlung und Verwertung der Erfahrungen der einzelnen Gesellschaften.

Über diesen beschränkten Wirkungskreis hinaus, sucht der Spitzenverband seinen Einfluß geltend zu machen auf die Gestaltung der deutschen Wohnungsbauwirtschaft, diese in einer volkswirtschaftlich und sozial gesunden Entwicklung zu fördern. Im Rahmen dieser Aufgaben soll der Reichsverband insbesondere „mit allen geeigneten Mitteln im Sinne seiner Ziele auf die Faktoren der Gesetzgebung, Verwaltung und Politik einwirken".[1])

### 3. Der Begriff der „Gemeinnützigkeit" und die daraus resultierenden Steuervergünstigungen und Gebührenbefreiungen.

Die Wo. Ges. zählen zu den gemeinnützigen Bauunternehmern[2]) d. h. ihre Bautätigkeit steht im Gegensatz zu der gewerbsmäßigen, auf Gewinn abgestimmten Bautätigkeit. Das besondere Kennzeichen der gemeinnützigen Bautätigkeit ist einmal der Verzicht auf Gewinn und Erwerb aus ihrem Tätigkeitsfelde, dem Kleinwohnungsbau, zum anderen, daß sie der Förderung der minderbemittelten Volksklassen durch Erstellung von Kleinwohnungen dienen.

Auf Grund ihrer Gemeinnützigkeit genießen die Wo. Ges. eine Reihe von Vergünstigungen, die in einer Anzahl von Gebühren- und Steuerbefreiungen für ihren Geschäftsbereich sowie für die Gesellschaften als solche bestehen, denen auf der anderen Seite auch gewisse Bindungen gegenüberstehen. Gesetzliche Bestimmungen hierüber finden sich in § 8 des Preuß. Gerichtskostengesetzes, § 5 des Preuß. Stempelsteuergesetzes, und § 3 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für Körperschaften des öffentlichen Rechts in Angelegenheiten, welche die Schaffung von Kleinwohnungen (bis 90 Quadratmeter) für Minderbemittelte betreffen, sowie für die daselbst bezeichneten Wohnungsbauvereinigungen. Für den besonderen Fall der Schaffung von Heimstätten sind solche Befreiungen vorgesehen in § 36 des Reichsheimstättengesetzes vom 10. 5. 1920 (R.G.Bl. S. 962) für Geschäfte und Verhandlungen, die zur

---

1) Jahresber. d. Reichsverb. über das Wohnungsbaujahr 1929.

2) Nach § 28 der „Notverordnung über die Gemeinnützigkeit von Wohnungsbauunternehmen" v. 1. 12. 1930 (R. G. Bl. I S. 593) gelten diejenigen Unternehmen, an denen Reich oder Länder maßgebend beteiligt sind und die von der Reichsregierung oder von der obersten Landesbehörde mit Zustimmung der Reichsregierung als Organe der staatlichen Wohnungspolitik für den Umfang des Reiches, eines Landes oder größerer Wirtschaftsbezirke anerkannt worden sind, ohne weiteres als gemeinnützig im Sinne dieser Verordnung, so lange sie bestimmten, in der Verordnung geregelten Voraussetzungen oder den besonderen von der Reichsregierung erlassenen Bestimmungen entsprechen. Da diese Voraussetzungen bei den Wo. Ges. gegeben sind, zählen sie auch weiterhin zu den gemeinnützigen Unternehmen.

Begründung und Vergrößerung von Heimstätten erforderlich sind, in den §§ 11 und 14 der Beamtensiedlungsverordnung vom 11. 2. 1924 (R.G.Bl. S. 53) und § 11 des Preuß. Gesetzes über Beamtensiedlung vom 27. 3. 1924 (G.S. S. 195) für den Erwerb von Grundeigentum und für Verträge über Bebauung des Grundstückes.

Daneben kommen den Wo. Ges. als solchen die Steuerbefreiungen und Vergünstigungen zu gute — persönliche Steuerfreiheit — die im Reichsvermögenssteuer-,[1] Körperschaftssteuer-,[2] Umsatzsteuer-,[3] Kapitalverkehrssteuer-[4] und Grunderwerbssteuergesetz,[5] sowie unter gewissen Kautelen im preußischen Gewerbesteuer-[6] und Grundvermögenssteuergesetz[7] für Körperschaften und Vermögensmassen vorgesehen sind, die ausschließlich gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen. All diese Erleichterungen zielen darauf ab, zu einer Verbilligung der Wohnungserstellung und damit der Mieten beizutragen.

Von den Bindungen, die den Wo. Ges. auf Grund ihrer Gemeinnützigkeit auferlegt sind, sei als wesentlichste die Beschränkung des zur Verteilung kommenden Reingewinnes hervorgehoben, der für alle gemeinnützigen Unternehmen, gleich welcher Art, im Höchstfalle auf 5 % der eingezahlten Kapitaleinlagen gesetzlich fixiert ist [8]. Die Bedeutung dieser Vorschrift ist eine zweifache: Einmal soll von vornherein jegliches unnötige Gewinnstreben ausgeschaltet werden, das ja im Widerspruch zu ihrem gemeinnützigen Charakter stehen würde. Zum anderen können evtl. Ueberschüsse zur Stärkung der Kapitalbasis der Gesellschaft verwandt werden durch Speisung von Haupt- und Spezialreservefonds, um so der Erfüllung des Gesellschaftszweckes eine erhöhte Sicherung zu verleihen. An Spezialreservefonds bestehen bei den einzelnen Wo. Ges.: Verlustrücklage, Gewinnausgleichrücklage, Pensionsrücklage und Zinsenrücklage.

Andererseits soll sich die Geschäftsführung der Wo. Ges. nach wirtschaftlichen und kaufmännischen Gesichtspunkten vollziehen; die Ausführungsanweisungen zum preuß. Wohnungsgesetz und neuerdings ein Runderlaß des Min. f. Volksw. vom 7. 2. 28 betr. Sicherung der Wirtschaftlichkeit und Geschäftsfähigkeit der Wo. Ges. betonen ausdrücklich, daß die Gesellschaften keine Wohlfahrtseinrichtungen, sondern wirtschaftliche Unternehmungen sind, die sich finanziell aus sich selbst heraus tragen und darüber hinaus noch eine angemessene Verzinsung der Stammeinlagen gewährleisten sollen [9].

Es würde zu weit führen, hier näher zu untersuchen, inwieweit die weitgehende steuerliche Begünstigung der gemeinnützigen Wohnungsbauvereinigungen im allgemeinen, der Wo. Ges. im besonderen, gegenüber dem privatwirtschaftlich orientierten Wohnungsbau wirtschaftlich vertretbar ist. Hervorgehoben sei nur, daß der Kleinwoh-

---

1) § 4 d. Ges. v. 10. 8. 25 (R. G. Bl. I S. 233).
2) § 9 d. Ges. v. 10. 8. 25 (R. G. Bl. I S. 208).
3) § 3 d. Ges. v. 8. 5. 26 (R. G. Bl. I S. 218).
4) § 4 d. Ges. v. 8. 4. 22.
5) § 8 d. Ges. v. 11. 3. 27.
6) Art. I § 2 d. Verord. v. 15. 3. 27.
7) § 15 d. Ges. v. 14. 2. 23. (G. S. S. 29.).
8) § 16 d. Durchführungsbestimmungen z. Körperschaftssteuerges. v. 10. 8. 25.
9) Volkswohlfahrt, Min. Bl. 1928 Sp. 299.

nungsbau für Minderbemittelte in der Gegenwart eine Sonderstellung einnimmt[1]), und daß zu seiner Förderung Mittel gerechtfertigt erscheinen, die sonst in dem Umfange nicht vertretbar sind. Des weiteren sei darauf hingewiesen, daß die steuerliche Begünstigung des Wohnungsbaues keine Eigenart des deutschen Steuerrechtes ist, sondern sich in weitem Maße auch in der Steuergesetzgebung anderer Länder, z. B. von England, Frankreich, Italien findet. Desgleichen kannte auch schon die Steuergesetzgebung und Steuerpraxis der Vorkriegszeit steuerliche Begünstigungen für gewisse Vorgänge, Tätigkeiten und Unternehmungen, deren Förderung dem Staate aus wirtschafts- oder sozialpolitischen Erwägungen heraus erwünscht schien[2]). (Ländl. Siedlungswesen, Bodenmeliorationen, charitative und wissenschaftliche Stiftungen etc.)

### 4. Der Begriff der „minderbemittelten" Personen

Eng mit diesen Fragen verbunden ist die weitere, welche Bevölkerungskreise für die Förderung durch die Wo. Ges. in Frage kommen. Das Ziel aller Wohnungsreformbestrebungen ist die Verbesserung der Wohnverhältnisse der minderbemittelten Schichten, und nur in bezug auf diese Kreise ist die Wohnungsfrage ein sozial- und bevölkerungspolitisches Problem. Der Begriff „Minderbemittelte" ist nur schwierig zu definieren. Der Reichsfinanzhof führt dazu aus, daß „minderbemittelt" nicht mit „bedürftig" gleichzusetzen sei. Die Verarmung des deutschen Volkes durch Krieg und Währungsverfall dürfte nicht dazu führen, die zwischen Minderbemittelten und Bemittelten zu ziehende Grenze an einen entsprechend niedrigen Betrag zu knüpfen, sondern nur zu der Feststellung, „daß der zu den Minderbemittelten zu rechnende Teil der Bevölkerung sich erheblich vergrößert hat". Als „minderbemittelt" bezeichnet der Reichsfinanzhof die Personenkreise, „die nach ihrer wirtschaftlichen Lage bei verständiger Lebensführung auf die Benutzung von Kleinwohnungen angewiesen sind"[3]). Zahlenmäßig exakt läßt sich der Begriff des Minderbemittelten überhaupt nicht umgrenzen. Doch dürfte er unter Berücksichtigung der heutigen wirtschaftlichen Verhältnisse etwa für 80—85 % des deutschen Volkes zutreffen.

### 5. Die Rechtsform der Gesellschaften

Die Rechtsform der Gesellschaften ist die der G. m. b. H. Es ist eine Zweckmäßigkeitsfrage, ob es vielleicht geeigneter wäre, die Gesellschaften als reine Behörden oder als Körperschaften des öffentlichen Rechts aufzuziehen. Gegen das erstere sprechen alle die Bedenken, die man schlechthin gegen behördenmäßig organisierte Unternehmungen erhebt, vor allem also die Schäden der Bürokratisierung und der

---

[1]) Vergl. hierzu die Ausführungen im Kapitel A II S. 12—16, insbesondere S. 14—16 und Kapitel B II S. 27—30.

[2]) Näheres: Lubowski, Steuer- und Gebührenbefreiung und -ermäßigung. Handw. d. Wo. Wesens S. 710.
Hellwig, das Steuerrecht der gemeinnützigen Wohnungsbauvereinigungen. Schles. Heim 1929 H. 10, 11 u. 12.

[3]) Entscheid. d. Reichsfinanzhofes 1925 Bd. 19 S. 72. Im gleichen Sinne hat auch das preuß. O. V. G. in mehreren Fällen entschieden. Vergl. Entscheid. d. O. V. G. Bd. 48. S. 75.

schweren Beweglichkeit, die gerade auf dem Gebiete des Bauwesens empfindliche Nachteile zeitigen dürften. Dagegen wäre die Form der Körperschaft des öffentlichen Rechts etwa aus psychologischen Gründen zu befürworten, da diese Gesellschaftsform sehr wohl eine Geschäftsführung nach kaufmännischen Gesichtspunkten gestattet, wie das Beispiel der Preußag, der Preuß. Landespfandbrief-Anstalt und anderer Körperschaften es beweisen, und andererseits der öffentlich-rechtliche Charakter nach außen hin dokumentiert wird. Nach innen besteht bei den Wo. Ges. die Staatsaufsicht, die durch den zuständigen Oberpräsidenten wahrgenommen wird.

### 6. Die Gesellschaftsorgane

Die Organe der einzelnen Wo. Ges. sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschaftsversammlung. Ihre Befugnisse decken sich im wesentlichen mit denen durch das G. m. b. H.-Gesetz für die einzelnen Organe festgelegten und bedürfen keiner näheren Erörterung. Beachtung verdient die weitgehende Einflußnahme des Staates auf die Geschäftsgebahrung der Wo. Ges. Die Bestellung der Geschäftsführer, die Festsetzung ihrer Anstellungsbedingungen und der für sie zu erlassenen Dienstanweisungen bedürfen der Bestätigung durch den Oberpräsidenten; die zuständigen Minister und der Oberpräsident sind von jeder Sitzung des Aufsichtsrats und der Gesellschaftsversammlung in Kenntnis zu setzen; ihre Beauftragten sind berechtigt, an den Sitzungen des Aufsichtsrats und der Gesellschaftsversammlung ohne Stimmrecht teilzunehmen und müssen jederzeit gehört werden. Satzungsänderungen, welche die Zwecke des Unternehmens, die Höhe des Stammkapitals, die Gemeinnützigkeit des Unternehmens und dessen Stellung zu den Staatsbehörden betreffen, bedürfen außer einer ¾-Mehrheit des in der Versammlung vertretenen Stammkapitals der Zustimmung der Vertreter des Staates in der Generalversammlung [1]). Dieser weitgehende staatliche Einfluß scheint erforderlich, sollen die Wo. Ges. tatsächlich die wirtschaftlichen Werkzeuge der staatlichen Wohnungsreformpolitik sein. Er ist aber auch in materieller Hinsicht gerechtfertigt, da der Staat, wie wir gleich sehen werden, mit erheblichen Geldmitteln an den einzelnen Wo. Ges. beteiligt ist.

Ein Bild von der Höhe der Stammkapitalien der preuß. Wo. Ges., ihrer Zusammensetzung und Verteilung auf die einzelnen Gesellschafter, gibt nachfolgende Uebersicht: Tabelle 1. Der Staat hat grundsätzlich 50 % der Stammkapitalien in Händen; an der anderen Hälfte partizipieren Provinzial- und Kommunalverbände, Landesversicherungsanstalten, Landesbanken, Bauvereinigungen und sonstige Gesellschafter. Da der Zusammensetzung des Stammkapitals auch die des Aufsichtsrates entspricht, kommt auch hierin dem Staat ein maßgeblicher Einfluß zu. Der Preußische Staat führt die gleiche Anzahl von Stimmen wie die übrigen Gesellschafter zusammen. Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates läßt erkennen, daß das Bestreben bei Gründung der Gesellschaften darauf gerichtet war, möglichst alle Kreise, sowohl öffentliche als auch private, die am gemeinnützigen Kleinwohnungsbau interessiert sind, zusammenzufassen, um so ein planmäßiges Vorgehen bei den zu lösenden Aufgaben zu ermöglichen.

---

[1]) Ausführungsanweisungen zu. Art. 8 IX d. preuß. Wohnungsgesetzes (Min. Bl. f. d. innere Verwaltung S. 108).

### 7. Der verwaltungsmäßige Aufbau der Wo. Ges.

Dem äußeren Aufbau nach, rein verwaltungsmäßig, gliedern sich die Gesellschaften, entsprechend ihrem Aufgabenkreis, in der Regel in eine Verwaltungsabteilung, eine technische und die Finanzierungsabteilung. Der Verwaltungsabteilung obliegen Aufgaben mehr allgemeiner Natur. Ihr Tätigkeitsfeld erstreckt sich in der Hauptsache auf Vorarbeiten. Hierzu gehört insbesondere Beratung der Bauherren, die informatorischen Charakter trägt und die Zweckmäßigkeit und Möglichkeit der Durchführung eines Bauvorhabens prüfen soll. Die technische Abteilung, die neben dem Entwurfs- und Planbüro bei den meisten Gesellschaften noch eine spezielle Städtebauabteilung umfaßt, tätigt alle ins Fach schlagenden Arbeiten, sowohl vorbereitender als ausführender Natur, auf die im einzelnen an anderer Stelle ausführlicher zurückzukommen sein wird. Ein gleiches gilt für die letzte der drei Abteilungen, die Finanzierungsabteilung.

## II. Die Aufgaben der Wo.-Ges.

### 1. Die Förderung der Beschaffung gesunder und zweckmäßig eingerichteter Kleinwohnungen zu möglichst billigem Preise für die minderbemittelte Bevölkerung

Die Aufgaben der Wo. Ges. lassen sich in zwei Gruppen einteilen: in die ursprünglichen Aufgaben, mit denen sie seit ihrer Gründung betraut sind, und in die Gruppe der Sonderaufgaben, mit deren Durchführung, in der Hauptsache für bestimmte Bevölkerungskreise, die Gesellschaften im Laufe der Jahre amtlich beauftragt worden sind. Das Ziel ist bei beiden das gleiche: „Die Förderung der Beschaffung gesunder und zweckmäßig eingerichteter Kleinwohnungen zu möglichst billigem Preise für die minderbemittelte Bevölkerung." Damit leiten wir über zu den einzelnen Aufgaben, die die Wo. Ges. zu erfüllen haben. Die Ausführungsanweisungen zu Art. 8 des Preuß. Wohnungsgesetzes lassen deutlich die wohnungsreformerischen Bestrebungen erkennen, zu deren praktische Verwirklichung die Gesellschaften gegründet worden sind. Nicht die Förderung der Erstellung von Wohnungen schlechthin wird von ihnen gefordert, sondern die Gesundheit, Zweckmäßigkeit und Billigkeit der auszuführenden Bauten bewußt betont. Wir müssen daher zunächst einmal die Frage beantworten, an welcher Stelle die Wohnungsreform einsetzen muß. In früheren Ausführungen ist gezeigt worden, wo die Mängel in unserem Wohnungswesen zu suchen sind, als deren wesentlichste wir in quantitativer Hinsicht den Mangel an Klein- und Kleinstwohnungen, in qualitativer Hinsicht die Bauweise und Beschaffenheit der Wohnungen feststellten. Hier wird also die Wohnungsreform einzusetzen haben, die negativ die Forderung der Vermeidung der an den alten Wohnungen und der uns überkommenen Bauweise in Erscheinung getretenen technischen, sozialen und hygienischen Mängel bedeutet und positiv die Forderung auf ihre Gestaltung in einer den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der heutigen Menschen Rechnung tragenden Weise, unter Auswertung der neuesten wirtschaftlichen und technischen Erkenntnisse. Daraus ergeben sich von selbst die Probleme, mit denen wir uns näher auseinandersetzen müssen. Sie knüpfen einmal

an an die Bauweise und führen hier zu der These: Hoch- oder Flachbau, Groß- oder Kleinhaus, des anderen an die Gestaltung der Wohnung im einzelnen.

### a) Die Wo. Ges. als Träger des Flachbaugedankens

Wie bereits erwähnt, knüpft die Wohnungsreform zunächst an die Bauweise an und kommt in dem Bestreben zum Ausdruck, statt im Hochbau Kleinwohnungen möglichst im Flachbau zu errichten. Es wird notwendig sein, zunächst einmal die Abgrenzung der Begriffe Großhaus oder Kleinhaus vorzunehmen, da die Terminologie eine schwankende ist. Der Flachbau in seiner reinsten Form ist das Einfamilienhaus; ferner gehören hierher das Ein-, Eineinhalb-, Zwei- und Zweieinhalbgeschoß-Mehrfamilienhaus. Ihm steht der Hochbau gegenüber, der Bauten mit vier Stockwerken und darüber umfaßt, während zwischen beiden der Mittelbau steht, der dreigeschossige Häuser umfaßt. Eine Beurteilung der Frage, welche der beiden Bauformen den Vorzug verdient, darf sich nicht nur von wirtschaftlichen Erwägungen leiten lassen, sondern muß auch die ethischen, kulturellen und sozialen Momente berücksichtigen, die für oder wider die eine oder andere Bauweise sprechen. Wir beschränken uns darauf, die Frage Groß- oder Kleinhaus unter vorwiegend wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu betrachten, indem wir den Standpunkt vertreten, daß dort, wo die Wettbewerbsfähigkeit des Flachbaues mit dem Hochbau gegeben ist, d. h. also ein Kleinhaus zu den gleichen oder nicht wesentlich höheren Kosten als eine entsprechende Wohnung im Vielfamilienhaus erstellt werden kann, ersterem unter Würdigung der oben genannten Momente der Vorrang gebührt [1]).

Ein Vergleich zwischen den beiden Bauformen kann zunächst rechnerisch im Hinblick auf die reinen Baukosten erfolgen. Ein Blick in die einschlägige Literatur lehrt zweierlei: Eine endgültige Klärung der Frage, welche der beiden Bauweisen unbedingt die wirtschaftlichere ist, ist bisher noch nicht erfolgt, vielleicht auch garnicht möglich, weil die Vorbedingungen in jedem einzelnen Falle verschieden sind. So siegt im Prüfungsresultat hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit bald das Groß-, bald das Kleinhaus. Um allgemein gültige Zahlen zu bekommen, fehlt es an einem geeigneten Vergleichsmaßstab. Sowohl der Quadratmeter überbauter Wohnfläche als auch der Kubikmeter umbauten Raumes als Einheit bergen eine Reihe von Unsicherheitskoeffizienten in sich und gestatten nur einen Vergleich von Fall zu Fall. Die Untersuchungen gehen in ihrer Mehrzahl darauf hinaus, den rechnerischen Nachweis zu erbringen, daß mit der Zunahme der Geschosse sich eine Verbilligung der Baukosten, je Wohnung berechnet, dadurch ergibt, daß gewisse Teile des Hauskörpers, wie Dach, Keller und Gründung, für mehrere Wohnungen nur einmal vorhanden sind und sich auf die größere Anzahl der Wohnungen in vielen Geschossen verteilen. Es ergibt sich also durch die Häufung der Geschosse im wesentlichen anteilig eine Ersparnis der Kosten für Keller und Dach. Auf der anderen Seite jedoch bringt

[1]) Näheres: Einfamilienhaus u. Mehrfamilienhaus. Gartenstadt 11. Jg. 2. Paulsen: Kleinhaus oder Großhauswirtschaft. Berlin 1922. B. Kampffmeyer: Ein- oder Mehrfamileinhaus? Soz. Bauwirtschaft 1928 H. 3/4. Lucken: Das Problem „Hochbau und Flachbau insbesondere vom kommunalpolitischem u. sozialem Standpunkt". Westf. Wohnungsblatt 1928, H. 1.

die Häufung der Geschosse eine Verteuerung durch Mauern und Gründungen mit sich, die ausgleichend auf die erste Ersparnis sich auswirkt. Wenn auch die Untersuchungen im einzelnen hierbei zu verschiedenen Ergebnissen kommen hinsichtlich der Ersparnisse bzw. Aufwendungen und ihre Einwirkung auf die Gesamtkosten, so besteht allgemein Uebereinstimmung darüber, daß bei Anwendung des Stockwerkbaues die reinen Baukosten sich ermäßigen bis zum dritten Geschoß, während sich für die folgenden Geschosse keine oder nur eine unbedeutende Ermäßigung ergibt, daß von einer Häufung der Geschosse über fünf Stockwerke hinaus infolge der notwendigen Kosten für das Mauerwerk keine Ersparnisse zu erwarten sind [1]). Damit darf wohl als erwiesen gelten, daß im Hinblick auf die reinen Baukosten die dreigeschossige Bauweise die vorteilhafteste ist. Haberlandt, ein ausgesprochener Vertreter des Großhausbaues, hat in einer 1928 erschienenen Broschüre [2]) den Nachweis zu erbringen versucht, daß der Flachbau in den Großstädten aus wirtschaftlichen Gründen undurchführbar ist. Demgegenüber weist Lübbert [3]) nach, wie auch die Denkschrift des Reichsarbeitsministers über die Wohnungsnot und ihre Bekämpfung 1927, die Vergleichszahlen für 1 cbm umbauten Raumes einer vierräumigen Wohnung im 3- oder 4-Stockwerksbau und eines Doppel- oder Reihenhauses für die gleichen sozialen Anforderungen enthält, daß die Durchführbarkeit und sogar die wirtschaftliche Ueberlegenheit des Flachbaues feststeht, wenn alle Möglichkeiten der Ersparung an Gelände, Aufschließungskosten, an Kubikmeter umbauten Raumes, vor allem unter Berücksichtigung der für Kleinhäuser zulässigen Bauerleichterungen, an Baustoffen und Bauarbeit, die sich beim Flachbau ohne Beeinträchtigung der Güte der Wohnung anwenden lassen, voll ausgenutzt werden. Kann somit zugegeben werden, daß unter gewissen Voraussetzungen der Flachbau mit dem Hochbau wettbewerbsfähig ist, so sollen andererseits nicht die Schwierigkeiten verkannt werden, die sich seiner Durchführung erschwerend in den Weg stellen. Sie liegen einmal in der Bodenfrage begründet, zum anderen in unserer heutigen Wirtschaftslage. Flachbau auf teurem Grund und Boden ist für die große Masse der Bevölkerung undurchführbar. Der Bodenpreis richtet sich aber, abgesehen von der Lage, von Angebot und Nachfrage, hauptsächlich nach der höchst zulässigen Ausnutzbarkeit nach Höhe und Fläche und steigt mit dieser. Der Bodenpreis ist also letztlich der ausschlaggebende Faktor für die Beurteilung der Frage, wo der Flachbau, insbesondere das Einfamilienhaus, wirtschaftlich vertretbar ist. Auf hochwertigem, aufgeschlossenem Gelände, das für den Großhausbau vorbereitet ist, ist das Einfamilienhaus wettbewerbsunfähig. Hier wie auch aus architektonischen Gründen, beispielsweise zur Schließung von Baulücken, kann nur Hochbau in Frage kommen, Flachbau dagegen auf billigem Boden, der vorwiegend an der Peripherie und vor der Stadt zu finden sein wird. Neben dem

1) Vergl. hierzu: Serini, Heinr.: Die bauliche Bodenausnutzung bei verschiedener Geschoßzahl. München 1914. Drach, Rich.: Vergleiche der Wirtschaftlichkeit extensiver und intensiver Bauweise. München 1914. v. Völcker u. Serini: Zur Wohnungsfrage, Berlin 1916.
Hochbau- oder Flachbau. Schr. d. Vereins f. Wohn. Reform H. 4 Berlin 28.
H. Muthesius: Wie baue ich mein Haus? München 1912, 2. Aufl.

2) Die Berliner Wohnungsversorgung, Streiflichter. Berlin 1928.

3) Lübbert: Die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaues und ihre Beziehungen zum Städtebau. Schrift. d. Ver. f. Wohn. Reform 1927, H. 4.

Bodenpreis tauchen noch eine Reihe anderer Schwierigkeiten auf, die mit dem Bauland in weiterem Sinne zusammenhängen und hier nur angedeutet werden sollen, so vor allem die Frage der Anliegerbeiträge, die so bemessen werden müßten, daß sie in einem wirtschaftlich tragbaren Verhältnis zu der Bauform stehen, die der Straßenbaukosten, die nicht genügend durchgeführte Scheidung von Wohn- und Verkehrsstraßen, wodurch Lasten entstehen, die für den Flachbau nur schwer oder garnicht tragbar sind.

Wurde das Problem Hoch- oder Flachbau bisher unter engeren Gesichtspunkten betrachtet, so soll abschließend noch eine Würdigung der Frage unter Berücksichtigung unserer gegenwärtigen Wirtschaftslage und der Erfordernisse unserer Wohnungswirtschaft erfolgen. Abgesehen davon, daß für das Einfamilienhaus mit Garten, das wieder in Deutschland heimisch zu machen letztlich das Ziel der Wohnungsreform ist, erfahrungsgemäß nur ein begrenzter Kreis von geeigneten und willigen Anwärtern in Frage kommt, sind der Verwirklichung dieses Zieles vorwiegend aus wohnungswirtschaftlichen Erwägungen Schranken gesetzt. Mit dem Einfamilienhaus ist das Problem der Wohnungsnot in den Großstädten nicht zu lösen. Um diese wirksam zu bekämpfen, werden Kleinwohnungen unter 60 Quadratmeter Wohnfläche in größerem Umfange als bisher gebaut werden müssen. Diese sind aber im Einfamilienhaus nicht rentabel anzulegen. Daneben sind es auch kommunalwirtschaftliche Erwägungen, die den Flachbau in den Städten nur beschränkt zulassen[1]). Die Finanzlage der Städte gestattet es nicht, die mit großen Kosten fertiggestellten Straßen innerhalb der Stadt, die aus den verschiedenen angeführten Gründen für den Flachbau nicht in Frage kommen, nicht zu bebauen und neue Siedlungsstraßen anzulegen, um Flachbau im großen Umfange zu betreiben. Weitere Schwierigkeiten bietet die Finanzierungsfrage, der zu hohe Zinssatz für erste Hypotheken, das zu geringe Einkommen der breiten Volksschichten, sowie die Lösung der verkehrspolitischen Seite des Problems, auf die jedoch nicht näher eingegangen werden kann[2]). Wägen wir nun die Momente in ihrer Gesamtheit gegeneinander ab, die für oder wider den Flachbau sprechen, so wird man zu der Ansicht kommen, daß die Fragestellung nicht Hoch- o d e r Flachbau, sondern Hoch- u n d Flachbau lauten muß, d. h. daß beide Bauformen nebeneinander bestehen müssen, und es so letztlich eine Zweckmäßigkeitsfrage ist, welche der beiden Bauweisen jeweils den Vorzug verdient.

Diese Erkenntnis ist wesentlich für die Beurteilung der Tätigkeit der Wo. Ges. auf diesem Gebiete. An und für sich sind die Wo. Ges. ausgesprochene Förderer des Flachbaugedankens, d. h. wo die Voraussetzungen für den Flachbau gegeben sind, wird letzterer von ihnen bevorzugt. Ob jedoch bei den einzelnen Gesellschaften der Eigenheimbau oder der Bau von Mehrfamilienhäusern überwiegt, hängt im hohen Maße von den örtlichen Verhältnissen ab. Wo die Betreuungstätigkeit der Gesellschaften vorwiegend dem flachen Lande zugute kommt, sich also in

---

1) Vergl. hierzu die Ausführungen von Elkardt: Die bautechnischen und bodentechnischen Voraussetzungen für die Durchführung des wohnungsreformerischen Gedankens in der gemeinnützigen Bautätigkeit. Schrift. d. Vereins für Wohn.-Reform Berlin 1928, H. 4, S. 16 ff.

2) Vergl. hierzu die zu der Frage: Hoch- oder Flachbau angeführten Schriften, die sich fast durchweg auch mit dieser Seite des Problems befassen.

der Hauptsache auf kleine und mittlere Gemeinden erstreckt, wie beispielsweise im Rheinland, Pommern, Provinz Sachsen, Hannover und Schleswig-Holstein, überwiegt die ein- und zweigeschossige Bauweise, wo es sich um die Betreuung von Bauvorhaben in mittleren und großen Städten handelt, die mehrgeschossige Bauweise. Für die dreizehn preußischen Wo. Ges. ergibt eine Aufteilung der erstellten Wohnungen nach Eigenheimen und Stockwerkswohnungen für die Baujahre 1928 und 1929 folgendes Bild: [1])

| | 1928 | 1929 |
|---|---|---|
| Wohnungen in Eigenheim. | 14161 — rd. 43% | 16466 — 47,2% |
| Stockwerkswohnungen | 18779 — rd. 57% | 18418 — 52,8% |
| | 32940 — 100% | 34884 — 100% |

Von den Stockwerkswohnungen liegen in:

| | 1928 | 1929 |
|---|---|---|
| eingeschossigen Bauten | 893 — 4,8% | 13247 — 71,9% |
| zweigeschossigen „ | 11836 — 63% | |
| dreigeschossigen „ | 4718 — 25,1% | 4511 — 24,5% |
| viergeschossigen „ | 1210 — 6,4% | 576 — 3,1% |
| fünfgeschossigen „ | 132 — 0.7% | 84 — 0,5% |
| | 18789 — 100% | 18418 — 100% |

Die vorstehenden Zahlen lassen erkennen, daß die Wo. Ges. neben dem in erster Linie erstrebten und geförderten Eigenheimbau gezwungen waren, auch in erheblichem Umfange an der Erstellung von Stockwerkswohnungen mitzuwirken. Doch liegen auch letztere zum überwiegenden Teil in Flachbauten, sodaß dem wohnungsreformerischen Erfordernisse nach möglichster Beschränkung der Geschoßzahl Genüge getan ist. Die Anwendung der drei- und mehrgeschossigen Bauweise dürfte vorwiegend durch die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes bedingt worden sein.

**b. Die wohnungsreformerischen Mindestanforderungen an die Gestaltung und Ausstattung der einzelnen Wohnung im Zusammenhang mit dem Problem der wirtschaftlich tragbaren Miete.**

In zweiter Hinsicht gelten die Wohnungsreformbestrebungen der Gestaltung der Wohnung im einzelnen. Wie schon anderwärts hervorgehoben, ist es Aufgabe der Wo. Ges., die Beschaffung gesunder und zweckmäßiger Kleinwohnungen zu möglichst billigem Preise zu fördern. Ehe wir in weitere Erörterungen eintreten, ist es notwendig, den Begriff „Kleinwohnung" näher zu umgrenzen. Die amtliche Statistik rechnet zu den Kleinwohnungen „Wohnungen bis zu 3 Zimmern, ohne Küche einschließlich", als Mittelwohnungen „3- und 4-Zimmerwohnungen mit

---

[1]) Zusammengestellt nach den Jahresberichten des Reichsverb. d. Wo. Ges. für 1928 und 1929.

Küche", als Großwohnungen alle übrigen. Diese Unterscheidung ist unzulänglich, da sie die Wohnfläche unberücksichtigt läßt. Zum anderen ist der Begriff „Kleinwohnung" in den letzten Jahren labil geworden, sodaß man heute zweckmäßiger unterscheidet:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kleinstwohnungen | mit 32—48 qm Nutzfläche | | |
| Kleinwohnungen | „ 48—60 „ | „ | und 1—3 Wohnräumen |
| Mittelwohnungen | „ 60—90 „ | „ | „ 4—6 „ |
| Großwohnungen | „ über 90 „ | „ | „ mehr als 6 „ |

Der planmäßige Kleinwohnungsbau ist heute in den maßgebenden Kreisen wohl allgemein als das wirksamste Mittel anerkannt, die Wohnungsfrage als Massenproblem einer Lösung näherzubringen. Die Notwendigkeit der Erstellung von Klein- und Kleinstwohnungen scheint begründet durch den tatsächlichen Mangel an solchen, der schon in der Vorkriegszeit etwa 50 Prozent der Bevölkerung nötigte, mehr als 20 Prozent des Einkommens für die Wohnung aufzuwenden, während ein Fünftel des Einkommens als Maximalaufwendung für Wohnungsmiete angesehen werden. (Vergl. den einleitenden Teil der Arbeit.) Sowohl die letzte Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927 als auch die Jahresberichte der Bezirkswohnungsaufsichtsbeamten lassen erkennen, daß der Bedarf an mittleren und größeren Wohnungen im Verhältnis zu dem Bedarf an Klein- und Kleinstwohnungen wesentlich nachgelassen hat[1]). Die überwiegende Mehrheit der Wohnungssuchenden sind Minderbemittelte, die die Miete für eine Neubauwohnung von einem der Kopfzahl und den Verhältnissen der Familie entsprechenden Ausmaße nicht aufbringen können. Das Bestreben muß daher darauf gerichtet sein, Wohnungen zu schaffen, bei denen der Aufwand an Miete oder an Verzinsung des Baukapitals und an Nebenkosten im wirtschaftlich richtigen Verhältnis zum Einkommen des Wohnungsinhabers stehen. Dieses Problem ist m. E. nur bedingt lösbar. Auf der einen Seite werden vom wohnungsreformerischen Standpunkt aus gewisse soziale, hygienische und kulturelle Mindestanforderungen gestellt, die an die Größe, Gestaltung und Ausstattung der Wohnung anknüpfen. So soll eine Familienwohnung enthalten: Einen Tagesraum, ein Schlafzimmer für die Eltern, getrennte Schlafzimmer für heranwachsende Knaben und Mädchen, Kochraum und Nebengelaß, vor allem einen Baderaum oder wenigstens eine Dusche. Des weiteren soll sie gesund sein, d. h. warm, luftig und hell. Demgegenüber steht die Forderung, die Erstellungskosten so niedrig zu halten, daß sie eine für die breitesten Schichten der minderbemittelten Bevölkerung tragbare Miete gewährleisten. Die Schwierigkeit liegt darin, den gangbaren Mittelweg zu finden. Daß es der praktischen Wohnungsbaupolitik der Nachkriegszeit nicht immer gelungen ist, diesen zu finden, beweist die Tatsache, daß eine Reihe von Gemeinden über Wohnungen verfügen, die zwar wohnungstechnisch einwandfrei sind, aber den Nachteil haben, daß sie einen Mietaufwand erfordern, der mit dem Einkommen minderbemittelter Bevölkerungskreise nicht im Einklang steht, und die

[1]) Volkswohlfahrt. Min. Blatt 1927 Nr. 13—15.

daher für diese unerreichbar sind [1]). Die seit Einführung der Unterstützung des Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln in Deutschland als Standardwohnung angesehene 70 qm große Wohnung erfordert trotz Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken Mieten, die für die breite Maße der arbeitenden Bevölkerung nicht tragbar sind, sollen nicht mehr als ein Fünftel des Einkommens auf Miete aufgewendet werden. Unter Annahme angemessener Bau- und Bodenkosten und der heut üblichen Finanzierung ergeben sich gegenwärtig etwa folgende Mieten für einen Quadratmeter Wohnfläche: [2])

| | |
|---|---|
| In der Großstadt . . . . . . . | 14 Mark |
| In der Mittelstadt . . . . . . . | 10 Mark |
| In der Kleinstadt u. auf dem Lande | 8 Mark |

Eine Wohnung von nur 60 qm Nutzfläche erfordert demnach folgende Jahresmieten:

| | |
|---|---|
| In der Großstadt . . . . . . . | 840 Mark |
| In der Mittelstadt . . . . . . . | 600 Mark |
| In der Kleinstadt u. auf dem Lande | 480 Mark |

Unter Zugrundelegung der heutigen Einkommensverhältnisse darf man annehmen, daß diese Mietaufwendungen im Vergleich zu dem tatsächlichen Einkommen weiter Volkskreise zu groß sind. Diese Erwägungen führen zwangsläufig zu der Notwendigkeit, durch eine Reduzierung der Wohnungsfläche die Erstellungskosten je Wohnung und damit die Mieten abzusenken. Sowohl die „Grundsätze für die Durchführung des zusätzlichen Wohnungsbauprogramms des Reiches für das Jahr 1930" [3]) als auch die „Reichsgrundsätze für den Kleinwohnungsbau vom 10. 1. 1931" (R. G. Bl. I S. 9) sehen dementsprechend für die mit öffentlichen Mitteln zu fördernden Wohnungen Wohnflächen vor von 32—45 qm, für kinderreiche Familien bis 60 qm, mit der Maßgabe, daß die Neubaumieten im Höchstfalle 150 Prozent der Friedensmiete entsprechender Altwohnungen betragen. Wenngleich die Notwendigkeit der Errichtung von Kleinstwohnungen in größerem Umfange als bisher geboten erscheint, ist es doch offensichtlich, daß vom Standpunkt der Wohnungsreform aus betrachtet, eine zu weitgehende Beschränkung der Wohnungsfläche (unter 45 qm) ernsten Bedenken begegnet. Mit zunehmender Verringerung der Wohnungsfläche wächst notwendigerweise die Schwierigkeit, den an sich berechtigten Ansprüchen auf Unterbringung der Familienmitglieder und des Mobiliars zu genügen und der Wohnung den sozial, kulturell und hygienisch wünschenswerten Wohnwert zu geben. Ohne die Möglichkeit näher zu erörtern, die von der finanzwirtschaftlichen Seite her gesehen, das Problem der wirtschaftlich tragbaren Miete einer Lösung näherbringen könnte, etwa durch eine Verbilligung des Hypothekar- und

---

1) Siehe die Angaben bei Stegemann: Zinsenaufwand und tragbare Mieten in ihrem Einfluß auf Wohnungsreform und Größe. Schles. Heim 1926 Nr. 8 u. 9.
2) Vergl. hierzu die Berechnungen von Lübbert, Art. Kleinstwohnungen im Handw. d. Wohnungswesens, Jena 1930, S. 424 ff.
3) Abgedruckt im Städtetag 1931 S. 76.

Zwischenkredites, oder durch eine Erhöhung der kleinen und mittleren Einkommen der Wohnungsanwärter, sollen im folgenden die Wege aufgezeigt werden, die von den Wo. Ges. beschritten worden sind, um von der bautechnischen und organisatorischen Seite her eine Senkung der Wohnungserstellungskosten bei möglichster Wahrung der wohnungsreformerischen Belange anzustreben.

### c. Die Förderung der Rationalisierungsbestrebungen im Bauwesen durch die Wo. Ges. als Mittel zur Senkung der Baukosten und Mieten.

Im Zusammenhang mit der Frage der Senkung der Baukosten ohne gleichzeitige Verschlechterung der Qualität der Wohnungen gewinnen die Rationalisierungs- und Typisierungsbestrebungen im Bauwesen auch vom wohnungsreformerischen Standpunkt aus gesehen an Bedeutung. Ihr Ziel ist neben dem direkt wirtschaftlichen, der Verbilligung des Wohnens, vornehmlich auch die Hebung der Wohnkultur. Daneben stellen sie einen Weg der indirekten Kapitalbeschaffung für den Wohnungsbau dar, d. h. Streckung der hierfür bestimmten Geldmittel durch Einsparung von Kapital bei Anwendung rationeller Baumethoden und Ausschaltung aller Leerläufe und falschen Kosten im Produktionsprozeß. Die Wo. Ges. haben sich seit ihrem Bestehen als Förderer der Rationalisierungs- vor allem der Typisierungsbestrebungen in der Bauwirtschaft erwiesen; man darf vielleicht sagen, daß der Anstoß, diesen Gedanken, der in den anderen Wirtschaftszweigen weit eher Allgemeingut wurde, auch im Bauwesen heimisch zu machen, von ihnen ausging. Die Rationalisierung im Bauwesen muß sich auf den gesamten Bauprozeß erstrecken, d. h. es muß eine Durchdringung aller Einzelfragen von der Baustoffgewinnung und Planung des Bauwerkes bis zur Baufertigstellung mit wirtschaftlichen Grundsätzen erfolgen. Demgemäß sind die zu lösenden Aufgaben zum Teil organisatorischer, zum Teil technischer Natur. In organisatorischer Hinsicht fallen hierunter: Zusammenfassung der Bauaufgaben zu umfangreichen Siedlungsgroßbaustellen, Beseitigung des Saisoncharakters des Baugewerbes, Verbesserung der Geldbeschaffung; in technischer Hinsicht: Vereinfachung und Verminderung der Vielzahl der Hausformen, Normung und Massenerzeugung der Bauteile. Soweit die technische Seite der Rationalisierungshandlungen in Frage steht, dürfte bei den Wo. Ges. das Schwergewicht ihrer Tätigkeit bei der B a u v o r b e r e i t u n g liegen, die die rationelle Planung der Geländeerschließung und des Straßenbaues, sowie die Aufstellung zweckmäßiger Typenentwürfe für Wohnungen und Häuser umfaßt. Daneben verdienen Erwähnung die Bestrebungen der Wo. Ges., durch die Zusammenfassung möglichst vieler, gleichartiger Häusertypen zu größeren, geschlossenen Siedlungskomplexen, eine Ersparnis an Regiekosten, Baugeldzinsen, Grundstückpreisen und reinen Baukosten zu erzielen[1]). Die Geschäftsberichte mehrerer Wo. Ges. für das Baujahr 1927 heben hervor, daß bei der Durchführung größerer, geschlossener Siedlungen (10–100 Wohnungen) durchweg Preise erzielt wurden, die wesentlich unter denen lagen, die für

[1]) Zur Frage der Verbilligung des Wohnungsbaues durch Serienbau vergleiche: Brunner: Der kollektive Wohnungsbau. Baupolitik, 2. Jahrg. 1928, H. 11. Wagner: Großsiedlung, der Weg zur Rationalisierung des Wohnungsbaues. Schles. Heim 1926 H. 6 u. 7.

gleichwertige Einzelausführungen an demselben Orte bezahlt werden mußten [1]).

Im Hinblick auf die Geländeerschließung, insbesondere bei planmäßigen Ortserweiterungen, verfolgen die Wo. Ges. das Ziel, die Wirtschaftlichkeit der Aufschließung bei Wahrung der verkehrsnotwendigen, gesundheitlichen, sozialen und hygienischen Belange der Bevölkerung zu gewährleisten. Die Basis hierfür bietet die Aufstellung von Flächenaufteilungs- und Bebauungsplänen, durch die sich möglichst geringe Aufwendungen an Boden- und Straßenbaukosten ergeben. Das Vorhandensein eines unter Berücksichtigung obiger Gesichtspunkte aufgestellten Bebauungsplanes — „einer Planzeichnung, die die Gesamtheit derjenigen Festsetzungen enthält, die sich auf die Aufteilung des städtischen Baulandes durch die Straßenzüge, durch öffentliche Plätze und durch Verkehrslinien beziehen“ [2]) — ist eine wesentliche Voraussetzung rationellen Wohnungs- und Städtebaues. Wesentlich in diesem Zusammenhange ist die Forderung nach Scheidung der Straßenzüge in Wohn- und Verkehrsstraßen, d. h. also nach ihrer Zweckbestimmung, als geeignetes Mittel, die Aufschließungskosten, wenigstens soweit sie die Straßenbaukosten betreffen, als einen der wesentlichen Faktoren der Baukosten im weiteren Sinne auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für die Verkehrsstraßen, die die Aufgabe haben, den städtischen Verkehr innerhalb der Stadt und nach den Außenbezirken zu bewältigen, ist eine bedeutende, reichliche Straßenbreite und die Befestigung mit widerstandsfähigem, für schweren Verkehr geeignetem und entsprechend kostspieligem Straßenpflaster gerechtfertigt. Dagegen können für die Wohnstraßen als Straßen zweiter Ordnung und verkehrstechnisch nur von untergeordneter Bedeutung, eine geringere Straßenbreite und die Befestigung mit billigem Material als den an sie gestellten Anforderungen genügend, für ausreichend erachtet werden. Auf diese Weise dürfte es gelingen, wenigstens für die Wohnstraßen eine Senkung der Aufschließungskosten herbeizuführen, die in einer Verbilligung des Wohnungsbaues zum Ausdruck kommen würde [3]).

Zur Lösung der hier angedeuteten Fragen, die, wie bereits hervorgehoben, eng mit den Planungsarbeiten der Wo. Ges. zusammenhängen, sind die einzelnen Gesellschaften dazu übergegangen, sich besondere Städtebau- und Entwurfsabteilungen anzugliedern, die, wie die Geschäftsberichte der einzelnen Wo. Ges. erkennen lassen, schon manche beachtliche Arbeiten geleistet haben, so beispielsweise die Heimstätten der Provinzen Ober- und Niederschlesien, Grenzmark Brandenburg, Sachsen, Rheinprovinz und Westfalen. Das gilt insbesondere von der Mitwirkung der Wo. Ges. bei der Aufstellung von Generalbebauungs- und Ortserweiterungsplänen, beides Aufgaben, die über die politischen Grenzen einer Gemeinde hinausgreifend, auf dem Gebiete des interkommunalen Ausgleiches und der Landesplanung gelegen sind, und zu deren Lösung die Gesellschaften dank ihres organisatorischen Aufbaues

---

1) Vergl. u. a. die Geschäftsberichte der Westfäl. Heimstätte, der Rheinischen Wo. Ges. und der Wo. Ges. für Oberschlesien.
2) Eberstadt, a. a. O. S. 228.
3) Näheres: Ehlgötz: Stadtbebauungsplan. Handw. B. d. Wohn. Wesens Jena 1930, S. 675 ff.
Wolf: Straßenbauten und Anliegerbeiträge Schles. Heim 1929, Heft 11.

und der Zusammensetzung ihres Aufsichtsrates im besonderen Maße berufen zu sein scheinen [1]).

### d) Die Typisierung der Häuser- und Wohnungsgrundrisse als Mittel zur Baukostenverbilligung

Während die rationelle Planung der Geländeaufschließung und des Straßenbaues eine Verminderung der Baukosten im weiteren Sinne bezweckt, ist das Ziel der Typisierung im Bauwesen die Absenkung der Baukosten im engeren Sinne. Die Typisierung im Bauwesen findet ihren äußeren Ausdruck in der Suche nach dem wirtschaftlichsten Grundriß für Klein- und Kleinstwohnungen, bei Vermeidung jeder unnützen, auch der kleinsten Raumverschwendung. Es würde zu weit führen, sich hier im Näheren über Wert und Unwert der Typisierung im Wohnungsbau auszulassen. Die von den Wo. Ges. im einzelnen gefundenen Lösungen mögen zum Teil gut, zum Teil verbesserungsbedürftig sein. Fest steht, daß heute die Notwendigkeit der Typisierung von Kleinwohnungen als ein geeignetes Mittel, den Kleinwohnungsbau zu vereinfachen und damit zu verbilligen, in Fachkreisen allgemein anerkannt wird. Dies gilt insbesondere von der deutschen Architektenschaft, die bis in die jüngste Zeit den Typisierungsbestrebungen aus künstlerischem und ästhetischem Empfinden heraus ablehnend gegenüberstand, und deren Berufsvertretung, der Bund Deutscher Architekten, erst auf seiner Hamburger und Brandenburger Tagung im Jahre 1927 eine offizielle Revision seiner bis dahin vertretenen Anschauung vorgenommen und die Typisierung als wirtschaftlich notwendig für die Fortentwicklung des Wohnungsbaues anerkannt hat [2]). Die Vorteile der Typisierung im Kleinwohnungsbau lassen sich etwa dahingehend zusammenfassen, daß die Anwendung der Typen die technische Arbeit bei der Planung und die Veranschlagung der Neubauten wesentlich vereinfacht, da es nicht mehr notwendig ist, für jeden projektierten Neubau der gleichen Gattung neue Entwürfe und Kostenanschläge aufzustellen. Dies drückt sich in einer Verminderung der entstehenden Unkosten aus. Außerdem wird aber auch den Bauunternehmern und Handwerkern die Kalkulation und Vorbereitung der eigentlichen Bauausführung erleichtert, da bei den Typen die Verwendung normierter, d. h. nach Umfang und Beschaffenheit zwingend festgelegter Bauteile in größerem Umfange als bei nichttypisierten Bauten möglich ist. Auf der anderen Seite darf

---

[1]) Zur Durchführung zwischen-gemeindlicher Planungen haben sich bereits mehrere Planungsorganisationen unter maßgeblicher Führung der Wo. Ges. gebildet. In Preußen ist als erste der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk entstanden; er ist bisher der einzige, der auf gesetzlicher Grundlage (Sondergesetz vom 5. 5. 1920) beruht. Alle übrigen Organisationen arbeiten in freiwilligem Zusammenschluß, so in Mitteldeutschland, Rheinland, Westfalen und Oberschlesien.
Näheres über Aufbau, Umfang und Aufgaben der Planungsverbände, vergl.
Niemeyer: Landesplanung und ihre Aufgaben in O.S. Schlef. Heim 1928, H. 3.
Niemeyer: Landesplanung und innere Kolonisation. Ebenda 1926, 9.
Mackowsky: Landesplanung und Landesgrenze. Schles. Heim 1928, H. 1, 2.
Hirtsiefer: Wohnungswesen in Preußen. Eberswalde 1929 S. 439 f.
Fischer: Landesplanung, ihre städtebauliche, wirtschaftliche u. bevölkerungspolitische Bedeutung. Schles. Heim 1929 H. 4.
Prager: Landesplanung. Handw. Buch des Wohnungswesens Jena 1930 S. 486 ff.

[2]) Um die Rationalisierung des Wohnungsbaues. (Aussprache des B.d.A.) Abgedr. in: Die Wohnung, 1926/27 S. 219.

nicht verkannt werden, daß eine Ueberspannung des Typisierungsgedankens die Gefahr der Erstarrung und Schematisierung in sich birgt, Mängel, die des öfteren Veranlassung zur Kritik an den Bauten der Wo. Ges. gegeben haben. Doch können diese Nachteile, die vorwiegend künstlerischer und ästhetischer, nicht wirtschaftlicher Natur sind, zum Teil vermieden werden, wenn die Typenbildung unter Berücksichtigung der Eigentümlichkeit eines in sich zusammengehörenden geographischen Bezirkes erfolgt, die in den Lebensgewohnheiten einer Bevölkerung und dem Charakter der Landschaft ihren sichtbaren Ausdruck finden, und wenn die Typisierung sich im wesentlichen auf das rein Wohnungswirtschaftliche, auf das Raumgefüge, den Grundriß beschränkt, sodaß der individuellen Gestaltung noch ein gewisser Spielraum verbleibt, ohne daß Wandlungen im Organischen des Raumgefüges vorgenommen werden [1]. Die Wo. Ges. haben in ihrer Mehrzahl im Laufe der Jahre unter Berücksichtigung der oben genannten Momente für den Flachbau eine Reihe von Typen entwickelt, die nach den gegebenen Voraussetzungen in der Form des freistehenden Einfamilienhauses (offene Bauweise), des Doppelhauses (halboffene Bauweise) und des zweigeschossigen Einfamilienreihenhauses (geschlossene Bauweise) zur Durchführung kommen.

Um sich ein Bild von den Typen einer Heimstätte machen zu können, sollen einige der neueren Typen der Wo. Ges. für Oberschlesien aufgeführt werden. [2] Die Typen teilen sich in folgende Gruppen: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Häuser mit einer vorläufigen Einliegerwohnung und Miethäuser mit 4—6 Wohnungen mit Flurabschlüssen im gemeinsamen Treppenhaus. Die Größe der Wohnung unterscheidet sich nur durch die Größe der Zimmer, weniger durch die Anordnung. An Raumabmessungen sind im einzelnen vorgesehen: Für Eigenheimtypen Wohnflächen von 41,40 qm bis 77,26 qm. Hierbei enthält auch die kleinste Type neben einem Wohnraum, einer Küche und einem Bad, zwei Schlafräume, — ein Schlafzimmer von 11,92 qm und eine Schlafkammer von 5,65 qm — während die größte Type 5 Schlafräume mit der Möglichkeit, 8 Betten aufzustellen, vorsieht. Für das Eigenheim mit Einliegerwohnung 35,70 qm Wohnfläche je Wohnung. Für die Zweifamilienhaustypen Wohnflächen von 40,54 qm bis 76,75 qm je Wohnung und für die Miethaustypen 41,33 qm bis 48,20 qm Wohnfläche je Wohnung. Die hier gefundenen Lösungen werden von dem Hauptgrundsatz beherrscht, der dringenden Not der Gegenwart abzuhelfen. Deshalb ist die Mehrzahl der Typen so gestaltet, daß sie eine provisorische und eine endgültige Benutzungsmöglichkeit zulassen. Dies gilt insbesondere von den Grundrissen, die die Möglichkeit vorsehen, einzelne Wohnungen zusammenzulegen. So lassen sich verschiedene Miethaustypen mit 3 Wohnungen in einem Geschoß später zu 2 Wohnungen und bei den Eigenheimtypen mit Einliegerwohnung die untere mit der oberen zu einer Wohnung vereinigen. Diese Variabilität im Grundriß sucht der Gefahr des Leerstehens derartiger Kleinstwohnungen vorzubeugen, die bei einer künftigen etwaigen Besserung unserer Wohn- und Wirtschaftsverhältnisse akut

---

1) Näheres Wolf: Grenzen und Nutzen der Typisierung im Kleinwohnungsbau. Die Wohnung, 1926/27 S. 220 ff.
2) Niemeyer: Grundrisse für Klein- und Kleinstwohnungen. Schles. Heim 1928 H. 6 S. 151 ff.

werden könnte. Im übrigen suchen die Grundrißlösungen nach Möglichkeit jene wohnungsreformerischen Mindestanforderungen zu erfüllen, auf die bereits im anderen Zusammenhange hingewiesen wurde, die im ganzen die räumliche Trennung der Funktionen des Wohnens, Schlafens und der Hauswirtschaft erstreben.

Damit seien die Erörterungen über die Rationalisierungs- und Typisierungsbestrebungen im Wohnungsbau und ihre Förderung durch die Wo. Ges. abgeschlossen. In dem Worte „Bestrebungen" sollte zum Ausdruck gebracht werden, daß es sich hierbei um Fragen sehr problematischer Natur handelt, die noch nicht endgültig gelöst sind, sondern sich im steten Fluß befinden. So war es auch der Zweck dieser Ausführungen, lediglich die Wege aufzuzeigen, die beschritten werden können, um eine Senkung der Baukosten herbeizuführen, ohne den rechnerischen Nachweis zu erbringen, der bei der Vielseitigkeit des Problems und der vorwiegend technischen Natur der Materie auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen dürfte, inwieweit nun diese Maßnahmen im einzelnen und in ihrer Gesamtheit zu einer Verbilligung der Baukosten beitragen können. Die zeitige Auffassung geht dahin, daß z. B. „zwischen äußerster Abwesenheit von Typisierung und einer straffen Typisierung mit Serienherstellung eine Preisspanne von etwa 17% der gesamten Baukosten besteht. Da die Typisierung in das heutige Bauwesen bereits weitgehend eingedrungen ist, liegen die üblichen Baukosten bei Siedlungen schon wesentlich niedriger, immerhin aber noch weit entfernt von derjenigen Preissenkung, die durch straffste Auswirkung der Typisierung erreicht werden könnte." [1])

## 2. Die Sonderaufgaben der Wo. Ges.

Neben der den Wo. Ges. grundsätzlich gestellten Aufgabe, zweckmäßige Kleinwohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung zu schaffen, steht eine Reihe von Sonderaufgaben, mit deren Durchführung die Gesellschaften im Laufe der Jahre amtlich betraut worden sind. Im wesentlichen sind es drei Maßnahmen, die hier eingehender abgehandelt werden sollen: die Förderung der Umsiedlungsbestrebungen durch die Heimstätten, ihre Mitwirkung bei dem Bau von Landarbeiterwohnungen und der Ansiedlung von in den Ruhestand versetzten und aktiven Reichs- und Staatsbeamten.

### a) Die Förderung der Umsiedlungsbestrebungen

Das Umsiedlungsproblem bildet einen Ausschnitt aus dem umfassenden Fragenkomplex, der an das Siedlungsproblem schlechthin geknüpft ist. Mit Umsiedlung im weiteren Sinne kann man alle Vorgänge innerhalb der Siedlungsbestrebungen von Stadt zu Land und von Stadt zu Stadt bezeichnen, die dahin tendieren, die Wohngelegenheit des Arbeiters mit der Arbeitsgelegenheit, also Wohnort und Beschäftigungsort in Uebereinstimmung zu bringen. Unter diesem weiteren Gesichtswinkel gesehen, fallen hierunter auch die Maßnahmen, die im Sinne einer Dezentralisation (Auflockerung) der Großstädte und der Industrien (Verlegung aus der Großstadt auf das Land) wirken.[2])

---

[1]) Prof. Wolf-Breslau: Am 24. 4. 1928 in der Mitgliederverf. d. Reichsforschungsges. f. Wirtschaftlichkeit im Bau u. Wohnwesen.

[2]) Näheres: Mangoldt: Das Großstadtproblem und die Wege zu seiner Lösung. Die Wohnung 1927/28 S. 317 ff. 1928/29 S. 3 ff.
Schenck, Julie: Industrielle Dezentralisation und Wohnungsfrage. Diss. Freiburg 1918.

Während diese Bestrebungen vorwiegend von sozialen Erwägungen getragen werden, umfaßt die Umsiedlung im engeren Sinne die Aufgabe, „beschäftigungslose, der Erwerbslosenfürsorge anheimfallende Arbeiter bestimmter Notstandsgebiete — nach Genzmer, a. a. O. fallen hierunter: das Ruhrgebiet, Oberschlesien, Fürstenberg und Westerregeln, die beiden letzten als Braunkohlengebiete — an andere Stellen unter gleichzeitiger Beschaffung von Wohngelegenheit und Arbeitsmöglichkeit zu verpflanzen mit dem Ziel, diesen Arbeitslosen Beschäftigung zu geben und den aufnehmenden Industrien die erforderlichen zusätzlichen Arbeitskräfte zuzuführen, die am örtlichen Arbeitsmarkt nicht zu erhalten sind oder die sie gegen sonst beschäftigte ausländische Arbeitskräfte austauschen können.[1]) Sie ist somit im hohen Maße als eine wirtschafts- und arbeitsmarktpolitisches Problem gekennzeichnet, das unter dem Einfluß der Erscheinungen, die durch Wandlungen und Verschiebungen in der Struktur unseres Wirtschaftsorganismus, vor allem der Industrie, ausgelöst worden sind, in den letzten Jahren erhöhte Aufmerksamkeit erlangt hat. Für unsere Betrachtungen ist als wesentliche Tatsache hervorzuheben, daß diese wirtschaftlichen Vorgänge, die man kurz als Industrieumschichtung bezeichnet, in Wechselbeziehungen zur Wohnungswirtschaft stehen. Die Durchführung der Rationalisierung in der deutschen Industrie hat in einigen Industriezweigen, so vor allem im rheinisch-westfälischen Industriegebiet zur Freisetzung einer größeren Anzahl von Arbeitskräften geführt, die infolge von Standortsverlagerungen und Verschiebungen in der Beschäftigungslage der Industrie, zum großen Teil an ihrem bisherigen Beschäftigungsort dauernd erwerbslos geworden sind, während andere, zum Teil neu sich bildende Industrien für die Aufnahme zusätzlicher Arbeitskräfte in Frage kamen, bezw. als neuaufnahmefähig am Arbeitsmarkt auftraten. Diese Verschiebungen in der Beschäftigungslage müßten notwendigerweise eine Umschichtung eines Teiles der dauernd erwerbslos gewordenen Arbeiterbevölkerung im Gefolge haben. Doch stehen ihrer Durchführung große Schwierigkeiten entgegen, die neben anderen vornehmlich dadurch gegeben sind, „daß jene Verlagerungen der Wirtschaft ohne Reflexbewegung in der Wohnungswirtschaft bzw. in dem Wohnungsbau geblieben sind und zwar sowohl in der Zahl der Wohnungen als auch in dem Standort der neu errichteten."[2])

Das Kriterium für die praktische Durchführung der Umsiedlung im engeren Sinne darf man darin sehen, worauf Brecht a. a. O. insbesondere hinweist, daß es sich bei den in Frage stehenden Arbeitsmarktverhältnissen und der Industrieentwicklung nicht um vorübergehende

---

1) Brecht: Die Umsiedlungsbestrebungen und ihre Förderung durch die westfäl. Heimstätte. Westf. Wohnungsblatt 1928 S. 523.

2) Vergl. hierzu: Die Untersuchungen von Brecht, a. a. O., Genzmer, Schmitt, Düttmann, die das Problem der Industrieumschichtung im Zusammenhang mit der Siedlungs- und Wohnungsfrage für die westlichen Industriegebiete erörtern, dazu Wolf, der seine Untersuchungen auch auf das mittel- und ostdeutsche Industriegebiet erstreckt:
Genzmer: Umschichtung und Umsiedlung. Volkswohlfahrt 1927, Nr. 12.
Schmitt: Die Umsiedlungen erwerbsloser Ruhrarbeiterfamilien, Volkswohlfahrt 1928, Nr. 7.
Düttmann: Umsiedlungsfragen in der Rheinprovinz. Rhein. Bl. f. Wohnungsw. u. Bauberatung 1928 H. 3 S. 109 ff.
Wolf: Wohnungsbedarf in den Industriegebieten. Reichsarbeitsblatt 1928 Nr. 18 S. 293 ff.

Erscheinungsformen handeln darf, die etwa durch konjunkturelle Wellenbewegungen ausgelöst werden, sondern um Dauerzustände auf dem Arbeitsmarkt, wie sie durch die nach dem Kriege eingetretene Industrieumschichtung und Standortsverlagerung, sowie durch allgemeine Verschiebungen in den Produktionskräften der Wirtschaft geschaffen worden sind.

Im wesentlichen lassen sich zwei Hauptformen unterscheiden, in denen die Umsiedlung im engeren Sinne praktisch vollzogen werden kann.[1]) Es kann umgesiedelt werden von der Stadt auf das Land mit dem Ziel, erwerbslose Industriearbeiter der landwirtschaftlichen Beschäftigung zuzuführen. Diese Art der Umsiedlung steht im engen Zusammenhang mit der Frage des Landarbeiterwohnungsbaues und seiner Förderung durch die Wo.Ges. und wird daher zweckmäßig an dieser Stelle näher behandelt werden. Die zweite Hauptform, in der die Umsiedlung vonstatten gehen kann, bewegt sich von Stadt zu Stadt, in der Hauptsache von der Großstadt zur Kleinstadt. Hierbei sind zwei Vorgänge zu trennen. Erwerbslose Industriearbeiter einer Stadt können in gleichgerichtete Industrien einer anderen Stadt, also unter Beibehaltung des bisherigen Berufes, umgesiedelt werden. Die zweite Möglichkeit ist damit gegeben, Arbeitslose einer Stadt in anders gerichtete Industrien einer anderen Stadt umzusiedeln, so daß mit der Umsiedlung gleichzeitig die Ueberleitung in eine andere Beschäftigungsart verbunden ist. Es würde den Rahmen der vorliegenden Arbeit überschreiten, im einzelnen nunmehr zu untersuchen, unter welchen generellen und speziellen Voraussetzungen die praktische Durchführung der Umsiedlung möglich und erfolgverheißend ist. Wir beschränken uns darauf, die Aufgaben, die dem Träger der Maßnahme bei der Durchführung der Umsiedlung erwachsen, sowie die Zweckmäßigkeit des geübten Verfahrens näher zu erörtern.

Die Aufgaben ergeben sich einmal aus der Durchführung des bauwirtschaftlichen Teiles der Umsiedlung. Im Hinblick darauf ist eine Mitwirkung der Wo.Ges. geboten, da für Umsiedlungswohnungen im besonderen der Grundsatz gilt, bei der Erstellung größte Wirtschaftlichkeit mit wohnungsreformerischer Gestaltung des Bauvorhabens zu paaren. Hierbei können die Heimstätten ihre Erfahrungen, die sie auf dem Gebiete der Normung und Typisierung speziell für den Kleinwohnungsbau gewonnen haben, in größerem Umfange praktisch auswerten, zumal es sich bei den Umsiedlungsvorhaben immer um größere geschlossene Flachbausiedlungen handelt, die es ermöglichen, durch Rationalisierung und Typisierung möglichst große Wirtschaftlichkeit zu erzielen. Neben der bauwirtschaftlichen stellt die finanzielle Durchführung der Umsiedlung den Träger der Maßnahme vor besondere Aufgaben. Sie ergeben sich aus der Tatsache, daß bei den Umsiedlungsbauvorhaben eine weitgehende Spezialisierung der Wohnungbaufinanzierung erforderlich ist. Die aus dem Fonds der werteschaffenden Erwerbslosenfürsorge für Umsiedlungszwecke bereitgestellten Mittel decken nur einen Teil der Kosten. Zur Deckung des fehlenden Spitzenbetrages ist es notwendig, daß durch den Verfahrensträger andere günstige Kapitalquellen erschlossen werden, etwa in Form von verlorenen Zuschüssen der an der Umsiedlung

[1]) Brecht: a. a. O. S. 523.

im einzelnen Falle interessierten Industrien, Darlehen der Landesversicherungsanstalten etc. Letzlich sind es organisatorische Gesichtspunkte, die es zweckmäßig erscheinen lassen, die Wo.Ges. als besondere Verfahrensträger zwischen die geldgebenden Stellen und die eigentlichen Bauherren (Umsiedler) in den Umsiedlungsprozeß einzuschalten. Die Umsiedlung ist ein Akt staatlicher Wohnungs- und Arbeitsmarktpolitik. Die Vertretung der arbeitsmarktpolitischen Belange obliegt dem jeweiligen Landesarbeitsamt als der zuständigen staatlichen Behörde. Ihr untersteht die Ueberprüfung der arbeitsmarktpolitischen Fragen, die sich aus dem Wesen der Umsiedlung (vergl. Definition) und den Voraussetzungen zu ihrer Durchführung ergeben. Dagegen ist es angebracht, zur Wahrung der wohnungspolitischen Belange, die sich aus der bau- und finanzwirtschaftlichen Seite des Problems ergeben, parallel zu den staatlichen Landesarbeitsämtern, die Träger der staatlichen Wohnungspolitik einzuschalten, als die die Wo.Ges. gekennzeichnet worden sind, zumal zur Durchführung von Umsiedlungen oft schwierige Verhandlungen mit örtlichen und überörtlichen Stellen notwendig sind, so daß die enge Zusammenarbeit der Landesarbeitsämter mit gleichgerichteten zentralen Stellen, deren Wirkungskreis den einer Gemeinde oder eines Regierungsbezirkes übersteigt, vorteilhaft ist. Aus diesem Grunde dürften sich auch Gemeinden und Regierungsbehörden weniger zu Trägern der Maßnahme eignen, da es sich bei der Umsiedlung um eine überörtliche und übergemeindliche Wohnungsmaßnahme handelt, die sich über mehrere Regierungsbezirke erstrecken kann, und die außerdem in erheblichem Umfange von rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten abhängig ist, die von einer reinen Behörde kaum genügend berücksichtigt werden können.

Betrachtet man die bisherigen Erfolge, so darf man sagen, daß die Umsiedlung in Preußen zahlenmäßig bisher einen bescheidenen Umfang erreicht hat, der auf die allgemeine Bevölkerungsverteilung und die Entlastung des Gesamtarbeitsmarktes ohne Einfluß sein dürfte. Bis zum 1. Oktober 1929 sind durch diese Maßnahme in Preußen unter maßgeblicher Mitwirkung der Wo.Ges. insgesamt 1708 Wohnungen gefördert worden, für die Mittel in Höhe von 11 087 100 RM. bereitgestellt worden sind.[1]) Die bisher durchgeführten Umsiedlungen verteilen sich überwiegend auf das rheinisch-westfälische Industriegebiet. Nach Schmitt sind bisher (1926—28) ca. 1000 Umsiedlungen von erwerbslosen Ruhrarbeiterfamilien durchgeführt worden.[2])

Als Beispiel für die praktische Durchführung einer Umsiedlung sollen die unter finanzieller und technischer Betreuung der westfälischen bezw. der niedersächsischen Heimstätte bisher zur Durchführung gelangten Umsiedlungen dienen.[3]) Sie umfassen die Umsiedlungen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gronau a. d. holl. Grenze . | 100 | Wohnungen | (Wohnfl. 60—67 qm) |
| Ahlen i. Westf. . . . . | 200 | „ | ( „ 57—72 „ ) |
| Nordhorn a. d. holl. Grenze | 300 | „ | ( „ 75 „ ) |
| Breden (Münsterland) . . | 10 | „ | |
| im Kreise Altena . . . | 170 | „ | |
| | 780 | Wohnungen | |

1) Körner: Wertschaffende Arbeitslosenfürsorge. Handw. d. Wohn.-Wesens. S. 760.
2) Schmitt: Die Umsiedlungen erwerbsloser Ruhrarbeiterfamilien. Volkswohlfahrt 1928. S. 354.
3) Geschäftsber. d. beiden Heimstätten für 1926/27 und Brecht a. a. O.

Die Finanzierung erfolgte mit Hilfe von Mitteln der werteschaffenden Erwerbslosenfürsorge. Sie besteht in einem Darlehen je Wohnung, das sich in seiner Höhe und in den Zins- und Tilgungsbedingungen den Hauszinssteuerhypotheken anpaßt, sowie aus einem Zusatzdarlehen, das auf 5 Jahre gegeben und mit 4 % zu verzinsen ist. Der Spitzenbetrag wurde durch eine erste Hypothek der preußischen Landespfandbriefanstalt und eine Resthypothek der Gewerkschaft Westfalen gedeckt. Die hier erwähnten Umsiedlungsvorhaben fallen durchweg unter die Kategorie der industriegebundenen Umsiedlungen. Und zwar wurden umgesiedelt: bei der Umsiedlung Ahlen, erwerbslose Ruhrbergarbeiter der im südlichen Randgebiet liegenden Magerkohle fördernden Zechen in die östlichste Randzeche unter Beibehaltung ihres bisherigen Berufes. Im Gegensatz hierzu handelt es sich bei den Umsiedlungen Gronau, Nordhorn und Vreden um die Ueberführung erwerbsloser Ruhrbergarbeiter in die Textilindustrie der genannten Bezirke, bei der Umsiedlung im Kreise Altena um die Unterbringung erwerbsloser Ruhrbergarbeiter in die Kleineisenindustrie dieses Bezirkes. In beiden Fällen ist eine Umlernung der umgesiedelten Arbeitskräfte erforderlich. Dies gilt insbesondere von den in die Textilindustrie überführten Arbeitskräften, da durch sie holländische Facharbeiter abgelöst werden sollen.

Wie bereits hervorgehoben, bewegen sich die zahlenmäßigen Erfolge der Umsiedlung bisher in bescheidenen Grenzen. Doch darf man nicht verkennen, daß die Umsiedlung im engeren Sinne in Preußen erst 1926 in die Wege geleitet wurde, also erst eine relativ kurze Zeit im Gange ist. Dieser geringe zeitliche Abstand erschwert es auch, sich ein endgültiges Urteil über ihre Zweckmäßigkeit zu bilden. Dazu kommen Schwierigkeiten, die sich aus der Natur der Sache ergeben. Unterlagen wissenschaftlicher Art darüber, inwieweit mit dauernden Strukturveränderungen in den Industriegebieten zu rechnen ist, die eine umfangreiche Umsiedlung zweckmäßig erscheinen lassen, liegen nicht vor. Man wird die bisher durchgeführten Umsiedlungen wohl mehr als Versuche ansprechen können. Die schon mehrfach erwähnte Denkschrift des Reichsarbeitsmin. von 1927 sagt hierzu: „Die Erfahrungen haben gelehrt, daß Umsiedlungen nur mit größter Vorsicht und in engen Grenzen durchgeführt werden können, da die Entwicklung der Arbeitsgelegenheit an der alten und neuen Arbeitsstätte der Umzusiedelnden nur schwer vorherzusehen ist.“ Neben diesen mehr grundsätzlichen Bedenken erschwerten noch eine Reihe anderer Momente, die hier nur angedeutet werden können, die praktische Durchführung der Umsiedlung. Zum Teil sind diese Erschwernisse finanzieller Art und finden in dem Mangel an ausreichenden Mitteln für Umsiedlungszwecke ihren äußeren Ausdruck. Zum anderen liegen sie in der Mentalität der beteiligten Kreise begründet. Der Umsiedlungswille der beteiligten Arbeitnehmer auf der einen, die Umsiedlungsbereitschaft der in Frage kommenden Industriellen auf der anderen Seite, sind zwei wesentliche Erfordernisse einer erfolgreichen Durchführung der Umsiedlung. Der Erfolg einer Umsiedlung wäre von vornherein in Frage gestellt, wollte man auf die Beteiligten einen Zwang ausüben, etwa auf Grund gesetzlicher Bestimmungen der Arbeitslosenversicherung. Dies gilt besonders für die Fälle, in denen mit der Umsiedlung gleichzeitig die Ueberführung in einen anderen Beruf verbunden ist, vor allem bei älteren Arbeitnehmern. Die sich

hier bietenden Schwierigkeiten treten noch verstärkt in die Erscheinung bei der Umsiedlung von städtischen Industriearbeitern in ländlichen und halbländlichen Siedlungen, da jene, auch wenn sie aus ländlichen Gegenden stammen, sich nur sehr schwer in die landwirtschaftliche Beschäftigung einleben dürften, so daß bei ihnen immer die Gefahr der Rückwanderung nach der Stadt besteht im Falle einer Besserung des industriellen Arbeitsmarktes. Nicht minder wichtig als der Umsiedlungswille der Arbeiterschaft ist vor allem die Bereitwilligkeit der beteiligten Industrie, die in ihrem Interesse liegenden Umsiedlungsvorhaben zu unterstützen durch die Hingabe von verlorenen Zuschüssen, ohne die eine Finanzierung schwer möglich, wenn nicht gar unmöglich ist, und durch die Gewährleistung, daß die umgesiedelten Arbeitskräfte auch dauernd Beschäftigung finden. Trotz der hier aufgezeigten Schwierigkeiten, die sich der praktischen Durchführung der Umsiedlung hemmend in den Weg stellen, wird man zugeben können, daß der hier beschrittene Weg, der im Kernpunkt des Problemes darauf hinausläuft, Wohnungsbau in organischer Verbindung mit der gesamten Wirtschaftsentwicklung und den Siedlungsaufgaben des Staates zu betreiben, im Prinzip richtig ist.

**b) Die Förderung des Landarbeiterwohnungsbaues durch die Wo.Ges.**

Die Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge durch die Wo.Ges. weist sowohl hinsichtlich der Problemstellung als auch im Hinblick auf die einzelnen Aufgaben, die aus der bau- und finanzwirtschaftlichen Durchführung dem Verfahrensträger erwachsen, viele gemeinsame Berührungspunkte mit den eben erörterten Umsiedlungsbestrebungen auf, so daß wir uns im wesentlichen darauf beschränken können, die materielle und tatsächliche Regelung und Durchführung der Maßnahme näher zu behandeln, während das dort Gesagte zum großen Teil sinngemäß auch hier gilt. Zweck der Maßnahme ist nach den „Bestimmungen des Ministers für Volkswohlfahrt vom 6. 3. 1927 über die Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge“,[1]) das unerträgliche Mißverhältnis, daß Hunderttausende Deutscher in ihrem Vaterlande erwerbslos sind, während Ausländer in großer Zahl als ländliche Saisonarbeiter in unserem Lande Arbeit und Verdienst finden,[2]) zu beseitigen durch den Bau von gesundheitlich und kulturell für deutsche Landarbeiter geeignete Wohnungen auf dem Lande. Ferner soll mit dieser Maßnahme neben der Verdrängung der Ausländer eine vorteilhaftere Verteilung der Arbeitskräfte herbeigeführt oder neue Arbeitsgelegenheit geschaffen, insbesondere auch dem Uebergang von Arbeitskräften aus der Stadt auf das Land und der Steigerung der landwirtschaftlichen Erzeugung gedient werden. Es sind also auch hier grundsätzlich arbeitsmarktpolitische Gesichtspunkte, die neben sozialen, nationalen und kulturellen Erwägungen für eine Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen aus öffentlichen Mitteln maßgebend sind. Das eben bezeichnete Ziel zu erreichen, kann im wesentlichen auf zwei Wegen angestrebt werden: mit Hilfe der

1) Volkswohlfahrt 1927, Nr. 7.
2) 1919—26 waren durchschnittlich 110—150 000 Ausländer in der Landw. beschäftigt (Genzmer, Landarbeiterfragen, Volkswohlfahrt 1927, Sp. 1117); 1928 — 108 802, (3000 mehr als 1927). Stat. Korresp. Nr. 19, 55. Jg. 1929.

inneren Kolonisation auf Grund der bisherigen Siedlungsgesetzgebung und auf Grund der Maßnahme, die hier Gegenstand der Behandlung ist. Während die innere Kolonisation grundsätzlich das Ziel verfolgt, nach Möglichkeit selbständige Bauernstellen zu schaffen, bezweckt der Landarbeiterwohnungsbau die Seßhaftmachung von landwirtschaftlichen Arbeitskräften, vorwiegend für den Dienst auf größeren Gütern.

### Gesetzliche Regelung.

Erstmalig wurden durch die Erlasse vom 5. 7. und 1. 8. 1921 für den Landarbeiterwohnungsbau Staatsmittel bereitgestellt, die in Form von verlorenen Zuschüssen gegeben und die ganze Inflationszeit hindurch beibehalten wurden. Grundlegend geändert wurde das Verfahren durch den Erlaß vom 29. 2. 1924, der die gesamte Förderung auf eine neue Basis stellte. An Stelle der verlorenen Zuschüsse traten unverzinsliche Darlehen. Zurzeit gelten die mit Erlaß vom 6. 3. 1927[1]) eingeführten und seit dem 1. 4. 1927 in Kraft befindlichen Bestimmungen des Volkswohlfahrtsministers, die in der Folge, so durch Erlaß vom 7. 10. 1927[2]) betr. Förderung des Baues von Landarbeitereigenheimen (Reichsheimstätten) aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge, ferner durch den Erlaß vom 17. 2. 1928[3]) betreffs Einbeziehung von ländlichen Handwerkern in die Förderungsbestimmungen und schließlich durch die Erlasse vom 16. 8. 1928[4]) betr. Erhöhung der Einheitssätze und vom 8. 2. 1929[5]) bezw. 9. 9. 1930[6]) betreffs Gewährung von Zuschüssen für Reichsheimstätten zu denen für erste Hypotheken aufzubringenden Zins- und Tilgungsleistungen, mehrfach geändert und ergänzt wurden.

Für die Förderung kommen folgende Arten von Landarbeiterwohnungen in Frage:

1. das Eigenheim;

   Grundstück und Gebäude sind freies Eigentum des Landarbeiters, womit die erste Stufe zum sozialen Aufstieg erreicht ist, die ihm die Möglichkeit gibt, seine soziale Lage im Laufe der Zeit im Wege der Anliegersiedlung noch weiterhin zu verbessern;

2. die Werkwohnung:

   sie steht im Eigentum des Gutsherrn und bietet keine Möglichkeit zum sozialen Aufstieg.

### Förderungssätze

Als Beihilfen für den Bau von Landarbeiterwohnungen werden zinslose Darlehen aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge an reichsdeutsche Bauherren gegen grundbuchliche Eintragung einer Sicherungshypothek gewährt, die innerhalb einer Frist von 15 Jahren bei Werkwohnungen und von 30 Jahren bei Eigenheimen zu tilgen sind. Der Förderungsbetrag wird durch Vervielfältigung der Quadratmeter-

---

1) Volkswohlfahrt 1927 Nr. 7.
2) Ebenda 1927, Nr. 21.
3) Ebenda 1928 Nr. 6.
4) Ebenda 1928 Nr. 17.
5) Ebenda 1929 Nr. 5.
6) Abgedr. im Schles. Heim 1930 S. 259.

zahl der Wohn-, Stall- und Scheunenfläche mit den amtlich festgesetzten Einheitssätzen ermittelt. Je Landarbeiterwohnung können in Ansatz gebracht werden Wohnflächen bis zu 70 qm, Stall- und Scheunenflächen zusammen bis zu 20 qm bei Werkwohnungen, 40 qm bei Eigenheimen. Nach den geltenden Einheitssätzen vom 16. 8. 1928 berechnet, ergeben sich als Höchstdarlehen für Werkwohnungen ein Betrag von insgesamt 4 080 RM., für Eigenheime ein solcher von 5330 RM. Für besondere Fälle, so beispielsweise für den Bau von Landarbeiterwohnungen, die mit Schwerkriegsverletzten, mit kinderreichen oder mit aus den westlichen Industriegebieten zurückgekehrten Arbeiterfamilien besetzt werden sollen, sehen die Förderungsbestimmungen Zusatzdarlehen in Höhe von 15 RM. je qm Wohnfläche und 10 RM. je qm Stall- und Scheunenfläche vor. Der gleiche Zuschuß kann gewährt werden für Werkwohnungen oder Ledigenheime, durch deren Besetzung nachweislich ausländische Arbeitskräfte abgelöst werden, und für Eigenheime, die gemäß § 1 des Gesetzes vom 10. 5. 1920 (RGBl. 962) als Heimstätten (Wohnheimstätten) ausgegeben werden.

## Förderungsberechtigte

Die Förderungsbestimmungen verstehen darunter zunächst die reinen Landarbeiter, also Dominial- und Forstarbeiter, die ausschließlich in fremden Betrieben tätig sind. Den Landarbeitern gleichgestellt sind die ländlichen Handwerker, einschl. Bauhandwerker, die als unmittelbare Arbeitnehmer landwirtschaftlicher Betriebe überwiegend für deren sächlichen Bedürfnisse tätig sind. Im Laufe der Zeit wurde der Kreis der Förderungsberechtigten erweitert. So sind durch den bereits erwähnten Erlaß vom 17. 2. 1928 auch ländliche Bauhandwerker, die im Sommer bei Bauten auf dem Lande und im Winter in städtischen industriellen und gewerblichen Betrieben arbeiten, miteinbezogen worden. Der Erlaß vom 22. 8. 1930 bewertet Motorpflüger, Maschinenführer u. a. technische Arbeitskräfte, sofern sie unmittelbar in den landwirtschaftlichen Produktionsprozeß eingeschaltet sind, gleichfalls als Landarbeiter. Des weiteren zählen solche Personen dazu, die in den der Antragstellung auf Förderung vorangegangenen letzten beiden Jahren mindestens je 10 Wochen hindurch während der Hauptarbeitszeiten Lohnarbeit in fremden landwirtschaftlichen Betrieben verrichten.

## Die Aufgaben des Verfahrensträgers

Träger der Maßnahme sind die Wo. Ges. und die Landwirtschaftskammern, in einigen Provinzen, so in Ober- und Niederschlesien, Grenzmark und Hannover die Heimstätten allein, denen auch die für den Landarbeiterwohnungsbau bestimmten Mittel überwiesen sind. Die Aufgaben, die sich aus der bau- und finanzwirtschaftlichen Durchführung des Landarbeiterwohnungsbaues für den Träger der Maßnahme ergeben, sind die gleichen wie die bei der Durchführung von Umsiedlungen. Desgleichen gilt hier analog das an dieser Stelle Gesagte über die Zweckmäßigkeit des Verfahrens im Hinblick auf die Einschaltung der Wo. Ges. in den Förderungsprozeß als Träger der Maßnahme, die hier im besonderen geboten ist, da es sich hierbei um eine bewußte grundlegende Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Landarbeiter handelt, die nur erreicht

werden kann, wenn an die zu fördernden Wohnungen bestimmte siedlungstechnische Mindestanforderungen gestellt werden. [1])

**Entwicklung des Landarbeiterwohnungsbaues in Preußen seit 1921**

Ein Bild von der tatsächlichen Entwicklung des Landarbeiterwohnungsbaues vermitteln folgende Angaben: [2]) Insgesamt sind seit 1921 dem Zeitpunkt des Erlasses der Förderungsbestimmungen bis zum 1. 4. 1929 im Deutschen Reich rund 51 149 Landarbeiterwohnungen mit Beihilfe der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge errichtet worden. Von dieser Zahl entfallen auf Preußen 39 867 oder rund 77 Prozent. Hiervon sind 21 459 Werkwohnungen und 18 408 Eigenheime. Die Verteilung auf die einzelnen Provinzen geht aus Tabelle II hervor. Insgesamt gesehen, überwiegt die Zahl der Werkwohnungen die der Eigenheime. Doch ist das zahlenmäßige Verhältnis der beiden Formen zueinander in den einzelnen Provinzen wie auch in den einzelnen Jahren ein ganz verschiedenes. In Oberschlesien, Schleswig-Holstein, Hannover, Westfalen, Rheinland und Hessen-Nassau überwiegt das Eigenheim, in den übrigen Provinzen, vorwiegend mit Großgrundbesitz, die Werkwohnung. Seit 1925 geht in allen Provinzen die Tendenz dahin, den Anteil der Eigenheime erheblich zu steigern, so daß von diesem Zeitpunkt ab das Eigenheim der vorherrschende Typ ist.[3]) Diese Erscheinung dürfte u. a. auf die erhöhten Förderungssätze (Zusatzdarlehen) für Eigenheime zurückzuführen sein. (Vgl. gesetzliche Regelung und Förderungssätze). Von den in Preußen seit 1921 bis zum 1. 1. 1930 errichteten rund 43 717 Landarbeiterwohnungen entfallen auf die Förderungstätigkeit durch die Wo. Ges. 22 737 — rund 52 %. Ihre Verteilung auf die einzelnen Gesellschaften gibt Tabelle III des näheren an.

Von den in den Jahren 1926 und 1927 durch die Wo. Ges. fertiggestellten Landarbeiterwohnungen entfallen auf:[4])

| | 1926 | 1927 |
|---|---|---|
| Eigenheime | 1470 — 60,91 % | 1721 — 44,25 % |
| Reichsheimstätten | 4 — 0,16 % | 164 — 4,21 % |
| im Erbbaurecht | 99 — 4,10 % | 1062 — 27,30 % |
| Mietwohnungen | 841 — 34,83 % | 942 — 24,22 % |
| Gesamtzahl der erfaßt. Wohnungen | 2414 — 100 % | 3889 — 100 % |

Danach steht die Form des Eigenheimes mit 1470 (1926) bezw. 1721 (1927) Bauten an erster Stelle vor dem Mietwohnungstyp mit 841 (1926) bezw. 942 (1927). Auffallend gering ist die Zahl der als Reichsheimstätten ausgegebenen Eigenheime. Doch steht zu erwarten, daß durch die bevorzugte Behandlung, die die Förderungsbestimmungen für die als Reichsheimstätten ausgegebene Eigenheime vorsehen,[5]) diese Form in

1) Näheres Zdralek: Aufgaben des Trägers der Maßnahme bei der Förderung von Landarbeiterwohnungen aus Mitteln der werteschaffenden Arbeitslosenfürsorge. Volkswohlfahrt 1928 Nr. 10.

2) Körner, Landarbeiterwohnungsneubau. Handw. Buch d. Wohnungsw. S. 480.

3) Von der Gesamtzahl der 1921/23 in Preußen errichteten Landarbeiterwohnungen entfallen auf Eigenheime nur 3,3 %. Diese Zahl erhöht sich 1927 auf 68,2%, um 1929 bis zu 81,8 % anzusteigen.

4) Zusammengestellt nach den Geschäftsberichten der Wo.-Ges. für 1926/27 und dem Jahresbericht des Reichsverb. 1927.

5) Vergl. hierzu die Erlasse vom 7. 10. 27, Volkswohlf. 1927 Nr. 16 8. 2. 29 ebenda 1929 Nr. 5, 9. .9. 30 abgedr. im Schl. Heim 1930, 9.

den nächsten Jahren im Landarbeiterwohnungsbau weite Verbreitung finden wird. Abschließend sei zu der Frage der Errichtung von Landarbeiterwohnungen mit öffentlichen Mitteln bemerkt, daß diese Maßnahme jedoch nur dann den erwünschten Erfolg zeitigen dürfte, wenn in erhöhtem Maße als bisher mit der Wohnung durch die Gewährung einer ausreichenden Landzulage gleichzeitig eine Wirtschaftsstelle geschaffen wird, die dem Landarbeiter die Möglichkeit gibt, im Falle vorübergehender Arbeitslosigkeit sich seinen Lebensunterhalt selbst zu erwirtschaften, ohne auf den Bezug von Arbeitslosenunterstützung angewiesen zu sein. Das Fehlen dieser Voraussetzung hat sich bei einer Anzahl der bisher errichteten Landarbeiterwohnungen als ein großer Mangel erwiesen, da ihre Inhaber doch immer wieder der Arbeitslosenfürsorge zur Last fielen.

**c) Der Vollzug der Beamtensiedlungsverordnung durch die Wo. Ges.**

Die dritte Maßnahme, mit deren Vollzug die Wo.Ges. auf Grund der Ausführungsbestimmungen vom 21. 5. 1924 [1]) zur Beamtensiedlungsverordnung vom 11. 2. 1924 [2]) und der Preuß. Ausführungsbestimmungen vom 2. 9. 1924 zum preuß. Gesetz über Beamtenansiedlung vom 24. 3. 1924 [3]) betraut worden sind, betrifft die bautechnische und bauwirtschaftliche Durchführung der Ansiedlung abgebauter Beamter, die im Reich auf Grund der Personalabbauverordnung vom 27. 10. 1923 [4]), in Preußen auf Grund der Personalabbauverordnung vom 8. 2. 1924 [5]) in den einstweiligen (Wartegeldempfänger) oder dauernden Ruhestand versetzt worden sind. Die Beamtensiedlungsverordnungen verfolgen den Zweck, abgebauten Beamten den Erwerb und die Bebauung von Grundeigentum zu garten- oder landwirtschaftlichen Siedlungen dadurch zu erleichtern, daß auf ihren Antrag ein Teil ihrer Bezüge — bis zur Hälfte des Ruhegehaltes bzw. Wartegeldes — in eine von der Lebensdauer unabhängige Rente umgewandelt wird, die verwendet werden kann:

1. bei Grundstückskauf zur Verzinsung und Tilgung des Kaufpreises,
2. bei Aufnahme eines hypothekarisch gesicherten Darlehns zum Kauf eines Grundstückes oder zum Bau eines Hauses für die Tilgung und Verzinsung der Hypothek,
3. bei Bestellung eines Erbbaurechtes zur Bezahlung des Erbbauzinses.

Um die Durchführung der Maßnahme zu ermöglichen und zu erleichtern, sind vom Reich, der Reichsbahn, Post und Reichsbank besondere Kreditmittel zur Verfügung gestellt worden — insgesamt 16,6 Millionen Reichsmark [6]), die als Beamtensiedlungsfonds von der Deutschen Bau- und Bodenbank A.G. Berlin verwaltet werden. Die Weiterleitung der Mittel erfolgte über die Wo. Ges. als die örtlichen Vertretungen dieses Institutes. Ihnen obliegt es, die Entwürfe auf ihre technische Beschaffenheit hin zu prüfen und gegebenenfalls durch Bauberatung oder Ueberarbeitung für die nötigen Verbesserungen zu sorgen, daneben aber auch in jedem Falle die finanzielle Durchführungsmöglichkeit des Bau-

---

1) Reichsbesoldungsblatt Nr. 29, S. 145.
2) R. G. Bl. I, S. 53.
3) Ges.-Samml. S. 195.
4) R. G. Bl. I, S. 999.
5) Ges.-Samml. S. 73.
6) Geschäftsbericht der Deutschen Bau- und Bodenbank für 1927.

vorhabens an Hand der nachgewiesenen Finanzierungsunterlagen eingehend zu untersuchen und als Zahlstelle der Bank die ordnungsgemäße Verwendung der Kredite zu überwachen. Aus den zum Zweck der Ansiedlung abgebauter Beamter bereitgestellten Fondsmittel sind unter Mitwirkung des Heimstättenamtes der Deutschen Beamtenschaft, in dem alle Spitzengewerkschaften vertreten sind, der Deutschen Bau- und Bodenbank und der Wo.Ges. insgesamt 3300 Anträge erledigt worden.[1] Bis Mai 1926, dem Zeitpunkt bis zu dem die weitaus größte Zahl der Siedlungsvorhaben zur Durchführung gelangte, sind im Reich 2972, in Preußen 1858 = 62,53 Prozent der Anträge erledigt worden.[2] Die auf Preußen entfallenden Anträge verteilen sich auf folgende Beamtengruppen:

| Reichsbahn | Reichspost | Reichsverwaltung | Reichsbank |
|---|---|---|---|
| 1162 | 471 | 210 | 15 |

Die Ausgabe erfolgte überwiegend als Reichsheimstätten. Die gewährten Kredite wurden verwendet:

von 1334 Beamten zum Neubau,
von 397 Beamten zum Ankauf fertiger Heimstätten,
von 127 Beamten für Heimstättengärten und Verbesserungen bestehender Siedlungen.

Die Gesamtkosten beliefen sich im Durchschnitt pro Heimstätte: bei Neubauten auf 12 000 RM., bei Ankauf fertiger Heimstätten auf 6900 RM. Unter Zugrundelegung eines Durchschnittssatzes von 12 000 RM. Gesamtkosten je Heimstätte läßt sich errechnen, daß allein in Preußen bis Mai 1926 schätzungsweise rund 16 Millionen Reichsmark in Siedlungsneubauten für abgebaute Beamte investiert worden sind. Im übrigen darf die Durchführung der Maßnahme als beendet angesehen werden, da schon 1927 nur noch vereinzelte Anträge zur Durchführung gelangten, andererseits seit 1926 keine neuen Fondsmittel für diesen Zweck bereitgestellt worden sind.[3]

### d) Die Mitwirkung der Wo. Ges. bei der Ansiedlung pensionierter und aktiver Reichs- und Staatsbeamten

Durch den Erlaß vom 20. 6. 1928[4]) sind für das preußische Gebiet die Wo. Ges. als „Einverständnisstellen" nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes über die Abtretung von Beamtenbezügen zum Heimstättenbau vom 30. 6. 1927[5]) und nach § 6 Abs. 1 und 3 der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes vom 12. 3. 1928[6]) zugelassen worden. Im Gegensatz zur Beamtensiedlungsverordnung betrifft dieses Gesetz die Erleichterung der Beschaffung von Beamtenheimstätten für aktive und in den Ruhestand versetzte Beamten des Reiches und der Länder und deren Hinterbliebene. Doch werden für diesen Zweck keine besonderen öffentlichen Mittel bereitgestellt. Das Gesetz beabsichtigt, die in der Eigenart des Beamtenverhältnisses liegenden Möglichkeiten dadurch auszuschöpfen, daß es den Beamten, die eine Verbesserung ihrer Wohnungsverhältnisse, insbesondere die Errichtung einer Heimstätte mit Gartenland erstreben, die Aufnahme privaten Kredits durch Unterstützung des Zwecksparsystems durch besondere

---

1) Geschäftsbericht der Deutschen Bau- und Bodenbank für 1927.
2) Lubahn: Auswirkung der Beamtensiedlungsverordnung. Schles. Heim 1926, S. 262.
3) Jahresbericht der Bau- und Bodenbank für 1927.
4) Reichsarbeitsblatt Nr. 19, S. I. 204.
5) R. G. Bl. I, S. 133.
6) R. G. Bl. I, S. 61.

Maßnahmen erleichtert. Das im Gesetz vorgesehene Verfahren bedeutet eine Verbindung von Lebensversicherungsvertrag und Kollektiv-Bausparsystem mit der Besonderheit gegenüber anderen Kollektivsparsystemen, daß der regelmäßige Eingang der Sparbeträge durch die gesetzlich geregelte Abtretung von Gehaltsanteilen sichergestellt werden soll.[1] Abtretungsstelle im Sinne des Gesetzes ist die im März 1928 vom Deutschen Beamtenbund, dem Allgemeinen Deutschen Beamtenbund und dem Deutschen Beamtenwirtschaftsbund zur Durchführung des Gesetzes gegründete Beamtenbausparkasse. Die Vergebung der Darlehen erfolgt im Wege der Auslosung, daneben seit April 1930 durch eine neues Zuteilungsverfahren, das allen Sparern unabhängig von dem Zeitpunkt der Zuteilung gleiche Zuteilungschancen gewähren soll.

Die Aufgaben, die den Wo. Ges. als Einverständnisstellen obliegen, bewegen sich in der gleichen Richtung wie die ihnen durch die Beamtensiedlungsverordnungen übertragenen. So haben sie auch hier die Bauvorhaben zu prüfen und zu begutachten, vor allem aber die Frage zu untersuchen, ob der Abtretende in der Lage ist, die übernommenen Verpflichtungen ohne erhebliche Schädigung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse zu erfüllen (§ 6 Abs. 3 der Durchführungsverordnung). Nur in diesem Falle darf das Einverständnis zur Abtretung gegeben werden.

Ueber die praktische Auswirkung des Gesetzes läßt sich zur Zeit noch nicht viel sagen. Die Frage steht noch offen, ob ihm der erhoffte Erfolg beschieden sein wird. Seit dem Bestehen der Beamten-Bausparkasse (März 1928) sind bis Mai 1930 insgesamt 564 Sparer mit 3,58 Mill. Reichsmark ausgelost worden. Dazu kommen 503 freie Darlehen mit 1,9 Mill. Reichsmark, die sich die Sparer gegen Verpfändung der Abtretungsrechte selbst beschafft haben[2]. Wenngleich man der Maßnahme aus sozialen Erwägungen heraus die Anerkennung nicht versagen kann, so stehen ihrer praktischen Durchführung doch gewisse Bedenken entgegen. Vor allem ist es fraglich, ob das Eigenheim für den aktiven Beamten, der immerhin mit der Möglichkeit einer Versetzung rechnen muß, die geeignete Wohnform darstellt. Dazu kommen die Schwierigkeiten, die sich von der finanzwirtschaftlichen Seite her gesehen, ergeben. Der Erwerb einer Wohnstätte auf dieser Grundlage ist mit laufenden Lasten verbunden. Jeder Siedler wird daher vor dem Eingehen vertraglicher Bindungen reiflich überlegen müssen, ob er sich innerlich und wirtschaftlich stark genug fühlt, um die während der Sparzeit und später mit dem Besitz der Heimstätte verbundenen Lasten tragen zu können, die in ihrer Gesamtheit im Regelfalle einem erhöhten Wohnungsaufwand, gemessen an den ortsüblichen Aufwendungen für Mietwohnungen, gleichkommen werden.

## III. Die Betreuungstätigkeit der Wo.-Ges.

Nachdem im vorhergehenden Abschnitt die Aufgaben allgemeiner und besonderer Natur umrissen wurden, die den Wo. Ges. vom Gesetzgeber gestellt sind, ist es Gegenstand der folgenden Ausführungen, die

1) Näheres: Wenzel, Beamtenbausparwesen. Handw. Buch d. Wohnungsw., S. 106 ff. Rindfuß: Das Zwecksparen und seine Verwendung für das Siedlungswesen. Schles. Heim 1927, S. 203 ff. Lubahn: Ziele und Grundlagen der Beamtenbausparkasse. Die Heimstätte 1927, Nr. 4.

2) Die Heimstätte, Organ der Beamtenbausparkasse, 1933, Nr. 5.

Mittel zu untersuchen, die den Heimstätten zu deren Erfüllung im einzelnen zu Gebote stehen. Neben der bereits erörterten technischen Förderung des Kleinwohnungsbaues, insbesondere durch die Bearbeitung von Bau- und Siedlungsplänen, sowie durch die Ausarbeitung zweckmäßiger Typen für den Kleinwohnungsbau, führen die bereits erwähnten Ausführungsbestimmungen zu Art. 8 des Preuß. Wohn.-Gesetzes als die wichtigsten auf:

1. Die Beschaffung und Erschließung von Baugelände,
2. die Vermittlung gemeinsamer Bezüge von Baumaterial und Bauzubehörteilen und die Tätigung von Abschlüssen über deren Lieferung im großen,
3. die Gewährung finanzieller Hilfe an andere gemeinnützige Bauvereinigungen durch Vermittlung von Hypotheken und Zwischenkrediten,
4. die Beteiligung an örtlichen gemeinnützigen Bauvereinigungen und anderen Unternehmungen, welche den Zwecken der Kleinwohnungsfürsorge dienen.

### 1. Art und Umfang der Betreuung

Nach Art und Umfang der Betreuung von Bauvorhaben, d. h. der Wahrnehmung sämtlicher Interessen eines Bauherrn, soweit dieselben mit der Errichtung eines Baues zusammenhängen, lassen sich zwei Kategorien unterscheiden: die vollkommene und die teilweise Betreuung. Während die vollkommene Betreuung den gesamten Bauprozeß umfaßt, d. h. eine Betreuung sowohl in bautechnischer als finanzieller Hinsicht Platz greift, erstreckt sich die teilweise Betreuung im Gegensatz hierzu nur auf eines dieser Teilgebiete. So entfielen beispielsweise von denen im Jahre 1926 bzw. 1927 von den preuß. Wo. Ges. betreuten, fertiggestellten Wohnungen[1]:

| | 1926 | 1927 |
|---|---|---|
| auf voll betreute | 13 368 = 62,1 % | 19 034 = 66,55 % |
| auf finanziell betreute | 4 136 = 19,21 % | 7 798 = 27,25 % |
| auf nur technisch betreute | 4 024 = 18,69 % | 1 776 = 6,2 % |
| insgesamt: | 21 528 | 28 598 |

Die vollkommene Betreuung zeigt 1927 gegenüber 1926 eine Zunahme von 4,45 %. Das Streben der Gesellschaften geht dahin, nach Möglichkeit alle ihnen übertragenen Bauvorhaben vollkommen zu betreuen. So umfaßt 1928/29 die vollkommene Betreuung bereits rund 74 % sämtlicher Betreuungsfälle. Die nur technische Betreuung hat gegenüber der nur finanziellen an Bedeutung verloren, was für die bei den Wo. Ges. festzustellende Tendenz spricht, die Finanzierungstätigkeit in den Mittelpunkt ihrer Betätigung zu rücken. Als Entgelt für die gesamte Betreuungstätigeit erheben die Gesellschaften einen Satz von ca. 3½ bis 5 % der Baukostensumme als Betreuungsgebühr, die je nach Art der Bauvorhaben und in den einzelnen Provinzen verschieden ist. Bevor wir auf Einzelheiten eingehen, soll der Kreis von Bauherren näher gegliedert werden, auf den sich die Betreuung erstreckt.

1) Zusammengestellt nach den Geschäftsberichten für 1926 und 1927.

## 2. Gliederung der für die Betreuung in Frage kommenden Kreise nach Bauherrengruppen

Wie bereits mehrfach betont, ist die Förderung der Beschaffung gesunder und zweckmäßiger Kleinwohnungen Ziel und Gegenstand der Tätigkeit der Wo. Ges. Hierbei muß als wesentlich hervorgehoben werden, daß die Gesellschaften nach Möglichkeit selbst weder als Bauherren noch als Unternehmer auftreten sollen, daß es vielmehr ihre Aufgabe ist, den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau in jeder Form und Richtung zu fördern und zu stützen. Dementsprechend erstreckt sich ihre Tätigkeit vorwiegend auf die Betreuung kleiner und mittlerer Kommunen sowie gemeinnütziger Bauvereinigungen, insbesondere der Baugenossenschaften. Eine Betreuung privater Einzelbauherren ergibt sich vor allem aus der Durchführung von Sondermaßnahmen, wie sie etwa in den Beamtensiedlungsverordnungen, den Förderungsbestimmungen für den Landarbeiterwohnungsbau und der Kriegsbeschädigtenfürsorge gegeben sind. Hier soll kurz auf die Bedeutung der Betreuung der kleinen und mittleren Kommunen sowie der Baugenossenschaften auf dem Gebiete des Wohnungswesens durch die Wo. Ges. eingegangen werden.

Der Eigenbau der Gemeinden, der insbesondere in den Nachkriegsjahren unter dem Druck des Wohnungsmangels zur Notwendigkeit geworden war und einen beträchtlichen Umfang angenommen hatte, birgt bei aller Anerkennung doch schwerwiegende Nachteile in sich, die vor allem in einer Ueberlastung des Verwaltungsapparates und einer Festlegung der im Wohnungsbau investierten Kommunalgelder ihren Ausdruck finden. Diese Nachteile können gemindert oder vermieden werden — die Notwendigkeit des kommunalen Eigenbaues vorausgesetzt — wenn die Kommunen, wie es von einer Anzahl von Gemeinden mit Erfolg durchgeführt worden ist, nicht in eigener Regie bauen, sondern unter Beteiligung der Wo. Ges., sich in besonderen gemeinnützigen Baugesellschaften geeignete Träger für den Wohnungsbau schaffen. Ein derartiges Verfahren bietet den Gemeinden den Vorteil der Risikoverteilung, andererseits stehen ihnen der gut durchgebildete technische Bau- und Verwaltungsapparat der Wo. Ges. und deren Erfahrungen speziell auf dem Gebiete des Kleinwohnungsbaues zur Verfügung, zwei beachtliche Momente, da gerade die kleinen und mittleren Gemeinden kaum im Besitz derartiger Einrichtungen und Erfahrungen sein dürften. Dies gilt insbesondere auch für die Lösung größerer Aufgaben, wie etwa die Aufstellung von Flächenaufteilungs- und Bebauungsplänen, wozu die Gemeinden in wachsendem Umfange in den letzten Jahren die Tätigkeit der Wo. Ges. in Anspruch genommen haben.

Aehnlich sind die Gesichtspunkte, unter denen eine Betreuung der gemeinnützigen Bauvereine, insbesondere der Baugenossenschaften, durch die Wo. Ges. befürwortet werden kann. Sie ergibt sich zwangsläufig aus der Zweckbestimmung beider Institutionen. Ihr gemeinsames Ziel, den Kleinwohnungsbau im wohnungsreformerischen Sinne zu fördern, bedingt ein enges Zusammenarbeiten von Wo. Ges. und Baugenossenschaften, wenn dieses Ziel erreicht werden soll. Die Ausführungsbestimmungen zum Preuß. Wohnungsgesetz führen hierzu unter Ziffer II aus: . . . „Die mit Staatsbeteiligung zu errichtenden gemeinnützigen

Bauvereinigungen (Wo. Ges.) sollen lediglich die Tätigkeit anderer gemeinnütziger Organisationen jeder Rechtsform auf diesem Gebiete stützen und fördern und diejenigen Aufgaben der gemeinnützigen Kleinwohnungsfürsorge übernehmen, denen jene aus eigenen Kräften nicht gerecht werden können."[1]) Damit ist zugleich auch das Verhältnis der Wo. Ges. zu den Baugenossenschaften gekennzeichnet. Die Wo. Ges. sind nicht als Konkurrenzunternehmen für Baugenossenschaften auf dem Gebiete des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues geschaffen worden. Vielmehr müssen diese auch fernerhin ihre maßgebliche Bedeutung als Pioniere der sozialen Bautätigkeit behalten. Dazu gehört vornehmlich, daß ein Bauen der Wo. Ges. in eigener Regie oder mit Hilfe ad hoc gegründeter Tochtergesellschaften, den Ausführungsbestimmungen gemäß grundsätzlich die Ausnahme bilden muß und nur dort zur Anwendung kommen darf, wo geeignete Wohnungsbauträger fehlen oder die Neugründung von gemeinnützigen Bauvereinen aus bestimmten Gründen nicht zweckmäßig ist. Dagegen ist es gemäß Ziff. II der Ausführungsbestimmungen Aufgabe der Wo. Ges., die gemeinnützigen Bauvereine in jeder Form zu unterstützen und zu fördern. Hierzu gehört einmal die Mitarbeit bei dem Aufbau und der Organisation derartiger Bauvereine. Auf diesem Gebiete erwuchs den Wo. Ges. ein reiches Betätigungsfeld, da zahlreiche Bauvereine unter dem Druck der Kriegs- und Nachkriegserscheinungen finanziell zusammengebrochen waren und einer grundlegenden Sanierung und Reorganisation bedürften, andererseits, zum Teil unter dem Zwang politischer Geschehnisse die Neugründung von Genossenschaften zur Notwendigkeit wurde, wie etwa in Oberschlesien, wo unter Führung der oberschlesischen Wo. Ges. zahlreiche Flüchtlingsgenossenschaften gegründet wurden. Der Nutzen der Betreuung von Baugenossenschaften, insbesondere kleinen und mittleren Umfangs, ist auch hier, ähnlich wie bei den Gemeinden dieser Größenklassen, darin zu erblicken, daß diese Bauvereinigungen an den Wo. Ges. in finanzieller und bautechnischer Hinsicht einen starken Rückhalt haben, der ihre Bausorgen mindert und sie überdies der Notwendigkeit enthebt, eigene kostspielige Verwaltungsapparate zu unterhalten. Dieses Moment ist umso beachtlicher, als im Vergleich zur Vorkriegszeit das Bauen in der Gegenwart komplizierter, schwieriger und langwieriger ist, wobei jene Schwierigkeiten weniger auf bautechnischem als auf finanziellem, organisatorischem und verwaltungsmäßigem Gebiet liegen. In dieser Blickrichtung gesehen, kann man die Wo. Ges. als provinzielle Kopfgesellschaft der Baugenossenschaften ansprechen, die in bauwirtschaftlicher Hinsicht das für die Baugenossenschaften sind, was die Revisionsverbände in organisatorischer Hinsicht für sie bedeuten. Wenngleich dieses enge Zusammenarbeiten von Wo. Ges. und Baugenossenschaften dem Grade nach in den einzelnen Provinzen verschieden ist, so wird man doch feststellen können, daß grundsätzlich das Einvernehmen zwischen beiden Trägern der sozialen Bautätigkeit ein gutes ist[2]), obwohl Reibungen, wie sie besonders häufig in den ersten Jahren des Bestehens der Wo. Ges. in die Erscheinung traten, auch heute noch bisweilen unvermeidlich sind.

---

1) Min.-Blatt für die innere Verwaltung, 1918, S. 106.

2) Näheres: Hansen: Was verdanken unsere Baugenossenschaften der Heimstätte Schleswig Holstein. 10 Jahre Heimstätte Schleswig Holstein, Kiel 1929, S. 42 ff.

Einen Ueberblick über die Verteilung der in den Baujahren 1926 und 1927 durch die Wo. Ges. betreuten Wohnungen auf die einzelnen Bauherrengruppen vermitteln folgende Angaben:[1]) Von insgesamt erfaßten 22 034 in 1926 bzw. 27 776 in 1927 betreuten Wohnungen entfallen auf

| | 1926 | 1927 |
|---|---|---|
| Baugenossenschaften | 43,44 % | 40,99 % |
| Gemeinden | 13,38 % | 10,18 % |
| Einzelsiedler u. a. | 39,62 % | 37,50 % |
| Tochtergesellschaft. d. Wo. Ges. | 3,41 % | 11,31 % |
| | 100 % | 100 % |

Hierbei ist für 1927 eine bedeutende Zunahme der von Tochtergesellschaften der Wo. Ges. errichteten Bauten gegenüber 1926 festzustellen, während die übrigen Gruppen einen leichten Rückgang aufweisen. Für die Jahre 1928/29 ergibt sich ein weiteres Ansteigen des Anteils der Betreuungsbauten gemeinnütziger Bauvereinigungen (Baugenossenschaften, Tochtergesellschaften und sonstige) am gesamten Bauprogramm der Wo. Ges., während die Betreuung gemeindeeigener Bauten und von Einzelbauherren einen weiteren Rückgang gegenüber 1926/27 aufweist. Es entfallen in Preußen auf:[1])

| | 1928 | | 1929 | |
|---|---|---|---|---|
| Gemeinn. Bauvereinigungen | 18 869 Wohn. | 57,29 % | 18 858 W. | 54,05 % |
| Einzelsiedler | 11 224 Wohn. | 34,07 % | 11 421 W. | 32,73 % |
| Gemeinden | 2 847 Wohn. | 8,64 % | 3 244 W. | 9,30 % |
| Sonstige | — | — | 1 361 W. | 3,92 % |
| Betreuungsfälle insgesamt: | 32 940 | 100 % | 34 884 | 100 % |

Der Rückgang in der Betreuung gemeindeeigener Bauten verläuft parallel der für den gesamten Wohnungsneubau festzustellenden Abnahme der kommunalen Wohnungsbautätigkeit, an deren Stelle vielfach die erwähnte Erstellung von Wohnungen durch gemeinnützige Baugesellschaften als Träger der kommunalen Bautätigkeit getreten ist.

### 3. Die bautechnische Betreuung

Aus der bautechnischen Betreuung ergibt sich für die Wo. Ges. zur Erfüllung ihrer satzungsgemäßen Aufgaben die Betätigung auf folgenden Einzelgebieten:

a) Die Unterstützung der Bauherren bei der Aufstellung der Baupläne durch Ausarbeitung zweckmäßiger und im Rahmen der wirtschaftlichen Notwendigkeiten gehaltenen Entwürfe.

b) Die Aufstellung von Flächenaufteilungs-, Bebauungs- und Siedlungsplänen.

c) Die Unterstützung der Bauherren bei der Baulandbeschaffung und dem Bezuge einwandfreier und preiswerter Baustoffe.

d) Die Vergebung der Bauarbeiten an leistungsfähige Unternehmer im Wege der Ausschreibung und die Ueberwachung der sachgemäßen und pünktlichen Ausführung der Bauten (Bauleitung).

Die beiden ersten Punkte sind zweckmäßigerweise, um Wiederholungen zu vermeiden, bereits in anderem Zusammenhange eingehend

1) Zusammengestellt nach d. Jahresber. d. Reichsverb. für d. Baujahre 1927 und 1928/29.

abgehandelt worden, sodaß wir uns darauf beschränken können, die übrigen einer näheren Untersuchung zu unterziehen.

### a) Geländebeschaffung und Grundstückspolitik

Ein wesentlicher Faktor für die Verbilligung des Wohnungsbaues ist das Vorhandensein von preiswertem Baugelände. Dieser Faktor wird zur unerläßlichen Voraussetzung bei der Förderung des Kleinwohnungsbaues in wohnungsreformerischer Hinsicht, insbesondere also für die Errichtung von Flachbauten in maßgeblichem Umfange. (Vergl. Abschn. I 1.) Beide Gesichtspunkte rechtfertigen eine Einflußnahme der Wo. Ges. auf die Beschaffung von Baugelände. Sie findet vornehmlich ihren Ausdruck in einer beratenden Mitwirkung der Gesellschaften durch vermittelnde Uebernahmeverhandlungen mit den Baubodenbesitzern, durch Beurteilung der Angemessenheit des Preises und der Geeignetheit des Bodens als Baufläche. Daneben kommt eine direkte Bereitstellung von Baugelände seitens der Wo. Ges. in Frage. Zu diesem Behuf sind die Wo. Ges. in ihrer Mehrzahl dazu übergegangen, eine gewisse Bodenvorratswirtschaft zu betreiben. Die Notwendigkeit hierzu ergab sich aus dem Bestreben, möglichst geschlossene Siedlungen zu erstellen, sodaß es zweckmäßig erschien, sich rechtzeitig das zur Weiterführung angefangener Flachbausiedlungen erforderliche Gelände zu sichern. Eine derartige Grundstückspolitik der Wo. Ges. ist insofern berechtigt, als durch den systematisch betriebenen Großaufkauf von Gelände eine Zersplitterung des für geschlossene Siedlungen bestimmten Baugeländes vermieden wird, wie sie der Verkauf einzelner Parzellen an Außenstehende zur Folge haben würde. Als zweites Argument könnte man anführen, daß bei ständigen Teilkäufen von Parzellen die Nachbarparzellen baureif gemacht werden, wodurch automatisch eine Steigerung der Bodenpreise bedingt wird. Wird man aus solchen Erwägungen heraus eine sozial beeinflußte Bodenvorratswirtschaft der Wo. Ges. als Gegengewicht gegen die privat organisierte Bodenbeschaffung durch Terraingesellschaften und Aufschließungsunternehmen für nützlich halten können, so darf auf der anderen Seite doch nicht verkannt werden, daß sie auch ihre Gefahren in sich birgt. Sie dürften dann in die Erscheinung treten, wenn durch eine zu weit gehende Bodenvorratswirtschaft erhebliche Kapitalien auf lange Zeit festgelegt werden, wodurch die Liquidität der Wo. Ges. beeinträchtigt werden würde. Um dies zu vermeiden, ist es erforderlich, daß von den Gesellschaften nur solche Grundstücke erworben werden, deren Bebauung in kurzer Zeit möglich ist, sodaß das darin investierte Kapital möglichst rasch realisiert wird. Daß es sich bei der Bodenvorratswirtschaft der Wo. Ges. um erhebliche Kapitalinvestionen handeln kann, beweist das Beispiel der oberschlesischen Wo. Ges., die allein 1927 62 Grundstückserwerbungen, durch die Gelände in einer Gesamtgröße von 518 842 qm erworben wurde, mit einem Aufwand von rund 2 Mill. Reichsmark tätigte gegenüber einem eingetragenen Gesellschaftskapital von 6,175 Mill. RM. [1]) Allerdings steht dem gegenüber ein Bauprogramm, das 1927 ca. 3138 voll betreute Wohnungen umfaßt. Im weiteren ist es erforderlich, daß die Wo. Ges. das von ihnen erworbene Gelände unter Hintansetzung fiskalischer Interessen möglichst zum Selbst-

---

1) Geschäftsbericht d. oberschl. Wo.-Ges. für 1927.

kostenpreise abgeben. Inwieweit dies praktisch geschieht, läßt sich nur von Fall zu Fall nachprüfen.

Die Wo. Ges. erwerben das Baugelände im freihändigen Kauf von privater Hand oder aus öffentlichem Besitz. So stammen beispielsweise von den durch die Wo. Ges. für Oberschlesien erworbenen 518 842 qm Bauland 204 628 qm aus öffentlicher Hand. Selbstverständlich liegen auch hier die Verhältnisse in den einzelnen Provinzen verschieden. Den Geschäftsberichten der einzelnen Gesellschaften nach zu urteilen, findet eine zwangsweise Enteignung von Bauland nur in den allerdringendsten Fällen statt. Den Wo. Ges. steht ein selbständiges Enteignungsrecht nicht zu; sie müssen die Enteignung von Fall zu Fall bei dem zuständigen Regierungspräsidenten in seiner Eigenschaft als Bezirkswohnungskommissar beantragen, der dann das Enteignungsverfahren auf Grund der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen — §§ 1 und 2 der Behebungsverordnung vom 9. 12. 1919 [1]), § 28 Abs. 1 des Reichsheimstättengesetzes vom 10. 5. 1920 [2]) — einleitet.

Neben der Bereitstellung preiswerten Baugeländes ist von nicht geringerer Bedeutung die Sicherung des vorhandenen gegen Spekulation. Das von den Gesellschaften weitergegebene Gelände wird daher gewissen Beschränkungen für den Erwerber unterworfen. Die Weitergabe des Geländes erfolgt als Eigentum mit gewissen Bindungen durch Eintragung eines Vorkaufs- oder Wiederkaufsrechtes, im Erbbaurecht oder als Reichsheimstätte. Diese Bindungen sind schon insofern gegeben, als bei den von den Wo. Ges. betreuten Bauten in jedem Falle öffentliche Mittel in irgend einer Form zur Verwendung kommen, deren Hergabe an die Eintragung einer Sicherung irgendwelcher Art geknüpft ist. Es kann im Rahmen dieser Arbeit darauf verzichtet werden, Vor- und Nachteile der einzelnen Möglichkeiten, Bauland gegen Spekulation zu sichern, gegeneinander abzuwägen. Erwähnt sei hier nur die Form der Ausgabe als Reichsheimstätte. Die Wo. Ges. sind gemäß § 1 des Reichsheimstättengesetzes und des Preuß. Ausführungsgesetzes hierzu vom 18. 1. 1924 [3]) zu Ausgeberinnen von Reichsheimstätten für das Gebiet des preußischen Staates bestellt worden, da der Staat selbst als Ausgeber nicht auftritt. Die Reichsheimstätten haben bisher eine relativ geringe Verbreitung gefunden. Dies gilt nicht nur für den Wirkungsbereich der Wo. Ges., sondern überhaupt schlechthin. Nach einer Zusammenstellung des Reichsarbeitsministers waren Ende 1926 insgesamt 6354 Reichsheimstätten im Reiche grundbuchlich eingetragen [4]). Hiervon entfallen auf Preußen 1567 oder 0,41 auf 10 000 Einwohner. Für 1927 und 1928 läßt sich eine wachsende Verbreitung der Reichsheimstätten feststellen, die auch weiterhin anhalten dürfte, nachdem durch verschiedene Erlasse amtlich eine bevorzugte Berücksichtigung der als Reichsheimstätten ausgegebenen Bauten bei der Vergebung öffentlicher Mittel gefordert wird. So waren am 1. Oktober 1928 in Preußen 8149 Reichsheimstätten grundbuchlich eingetragen [5]) gegenüber 1567 Ende 1926. Dementsprechend verzeichnen auch die Wo. Ges. eine verstärkte Ausgabetätigkeit für die letzten Jahre.

1) R. G. Bl. S. 1 968.
2) R. G. Bl. S. 962.
3) Preuß. Ges. S. S. 49.
4) Abgedr. in den Rhein. Blättern f. Wohnungsw. u. Bauberatung 1927, S. 418.
5) Hirtsiefer: Die Wohnungswirtschaft in Preußen. Eberswalde 1929, S. 295.

Während 1928 nur 1569 Eigenheime als Reichsheimstätten ausgegeben wurden, belief sich diese Zahl auf 2856 in 1929 [1]). Diese Zahlen bedeuten ein Vielfaches der Ausgabeziffer vorhergehender Jahre. Trotzdem bleiben aber bis zu einem gewissen Grade die Hemmungen bestehen, die bisher einer weiten Verbreitung der Reichsheimstätten entgegenstanden. Sie sind einmal in den zum Teil sehr verworrenen Grundbuchverhältnissen begründet (Belastung der Grundstücke mit alten Grunddienstbarkeiten, Aufwertungshypotheken u. a. Lasten), zum wesentlichen aber in den starken Widerständen der Bevölkerung gegen diese Rechtsform und ihre Bindungen (Heimfallanspruch usw.), in denen eine unerwünschte Eigentumsbeschränkung erblickt wird.

### b) Die Beschaffung und Vermittlung von Baustoffen

Gegenüber den anderen, ist dieser Betätigungszweig, der eine planmäßige Einwirkung auf die Verbesserung und Verbilligung der Baustoffbeschaffung durch die Vermittlung gemeinsamer Bezüge von Baumaterial und Bauzubehörteilen umfaßt, in der Gegenwart, im Gegensatz zu den Vorjahren, in den Hintergrund getreten. Eine Betrachtung hierüber beansprucht vorwiegend nur noch historisches Interesse; hierbei ist die direkte Beschaffung von Baumaterialien durch Erzeugung in Eigenbetrieben und Lieferung an die Bauherren durch die Wo. Ges. von der indirekten Mitwirkung durch Vermittlungstätigkeit auf diesem Gebiete zu scheiden. Ersterer kam eine führende Rolle in den ersten Nachkriegs- und Inflationsjahren zu, als die Wo. Ges. in der Baustoffbeschaffung ihre dringlichste Aufgabe erblickten, um den gemeinnützigen Bauvereinen und den minderbemittelten Einzelbauherren das Bauen überhaupt erst zu ermöglichen. Hier wurde ihnen, soweit einzelne Baustoffe, wie Zement, zunächst noch zwangsbewirtschaftet waren, eine Vorzugsstellung für deren Bezug eingeräumt. Insbesondere waren sie mit der Bewirtschaftung und Verteilung des seitens des Staates aus den Staatsforsten für den Kleinwohnungsbau bereitgestellten verbilligten Holzes betraut. Gleichzeitig suchten die Wo. Ges. eine Sicherstellung des Baustoffbedarfes durch die Beteiligung an baustofferzeugenden Betrieben und den Erwerb solcher Unternehmen zu erreichen. Diese Maßnahmen in ihrer Gesamtheit verliehen den Heimstätten einen weitgehenden Einfluß auf die Erzeugung, Verwendung und Preisregelung der Baustoffe. Daß hierdurch die Baustoffbeschaffung wesentlich erleichtert und vor allem verbilligt worden wäre, wird insbesondere von privater Seite vielfach bestritten, während in amtlichen Kreisen dieses Geschäftsgebahren der Wo. Ges. als „durchaus der bereits in der Ausführungsanweisung zum Preuß. Wohnungsgesetz angegebenen Richtung und auch den Absichten des Staates entsprechend" gebilligt wird. [2]) Man wird m. E. am ehesten zu einem objektiven Urteil kommen, wenn man diese Eingriffe in die Regelung der Baustoffbeschaffung als Uebergangsmaßnahmen ansieht, die aus der Not und den vielfach verworrenen und undurchsichtigen Wirtschaftsverhältnissen der unmittelbaren Nachkriegs- und Inflationszeit heraus geboren wurden, und die nach Wiederkehr der freien Bewirtschaftung der Baustoffe sich von selbst als überflüssig erwiesen. Doch wird man zugeben können, daß

1) Jahresbericht d. Reichsverb. für die Baujahre 1928 und 1929.
2) Hirtsiefer, a. a. O. S. 527.

dieses System bei allen ihm anhaftenden Mängeln auch manches Gute für sich hatte. Die Betätigung der Wo. Ges. in Baustofferzeugung und -handel allein ermöglichte es ihnen, während der Inflationszeit die Kapitalien ihrer Bauherren stets unverzüglich in Sachwerte umzuwandeln, die Bauherren dadurch vor weiteren Verlusten zu schützen und die Bauvorhaben vor dem Erliegen zu bewahren. Dies gilt insbesondere von der Belieferung der Bauherren mit Bauholz und Schnittwaren aus dem verbilligten Staatsholz, das noch in einer Zeit, in der Handel und Gewerbe mit Rücksicht auf die zunehmende Geldentwertung längst zu gleitenden Preisen übergegangen waren, von den Wo. Ges. zu Festpreisen abgegeben werden mußte. Den gewandelten Verhältnissen Rechnung tragend, sind die Gesellschaften in den letzten Jahren dazu übergegangen, ihre Baustoffabteilungen aufzulösen und die baustofferzeugenden Eigenbetriebe abzustoßen. Wo sie, wie beispielsweise bei der Schlesischen, Pommerschen, Rheinischen und Brandenburgischen Heimstätte, noch in beschränktem Umfange bestehen, befinden sie sich in Liquidation und dienen der Veräußerung noch bestehender Restbestände.[1])

Im Gegensatz zur direkten Baustoffbeschaffung, die im wesentlichen einer vergangenen Zeit angehört, ist die indirekte durch Mitwirkung der Wo. Ges. bei der Organisation des Absatzes der Baustoffe auf Grund einer vorwiegend vermittelnden Tätigkeit auch in der Gegenwart von Bedeutung. Sie bietet u. a. folgende Vorteile:

1. die Möglichkeit einer zuverlässigen Schätzung des voraussichtlichen Bedarfes an Baustoffen für ein größeres Gebiet.
2. Verminderung der Risiken der am Bau beteiligten Unternehmer und Baustoffhändler.
3. Verbilligung der Preise durch Massenbezug.

Erstere wird dadurch ermöglicht, daß die Wo. Ges. aus ihrer umfassenden Kenntnis der Wohnungsbauprogramme ihres Arbeitsgebietes heraus in der Lage sind, den voraussichtlichen Bedarf nach Zeitpunkt und Umfang zu überblicken. Sie vermögen so Hand in Hand mit Baustofferzeuger und Baustoffhändler die Deckung dieses Bedarfes zweckmäßig zu organisieren, wodurch Fehldispositionen der Gewerbetreibenden, die Unterhaltung übergroßer, zinsfressender Läger und ähnliches vermieden werden können. Hierdurch und durch die mit der finanziellen Betreuung (vergl. weiter unten, Seite 54 ff.) verbundene Sicherstellung pünktlicher und vollständiger Bezahlung ihrer Forderungen, nehmen die Wo. Ges. den Baustofferzeugern und -Händlern einen wesentlichen Teil ihres Risikos ab, wodurch die Risikoprämien vermindert und damit die Baustoffpreise verbilligt werden können. Letztlich schließt auch die Vermittlung von Massenbezügen die Möglichkeit einer Baustoffverbilligung in sich, was besonders bei der Durchführung größerer Bauvorhaben (Siedlungen) ins Gewicht fallen dürfte. Diese Funktion der Wo. Ges., den Baustoffbezug für den Verbraucher direkt vom Erzeuger oder vom Großhandel zu vermitteln, hat sich besonders in den östlichen Landesteilen, die auf den Bezug gewisser Baustoffe von weither angewiesen sind, gut eingespielt.[2]) Man wird auch vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus gegen diese Form der Betätigung der Heimstätten im Baustoffhandel nichts einwenden

1) Vergl. die Geschäftsberichte der betr. Wo.-Ges. für 1925—27.
2) Vergl. den Geschäftsbericht der Ostpreuß. Heimstätte für 1927.

können, da sie weder eine unlautere Konkurrenz gegenüber dem legitimen Baustoffhandel bedeutet noch im Gegensatz zu den Interessen der Baustoffproduzenten und Unternehmer steht.

### c. Die Mitwirkung der Wo. Ges. bei der Bauausführung im engeren Sinne

In dem Kapitel „Betreuung der gemeinnützigen Baugenossenschaften durch die Wo. Ges." ist bereits darauf hingewiesen worden, daß die Gesellschaften grundsätzlich [1]) weder als Bauherren noch als Bauunternehmer auftreten sollen. Ihre Mitwirkung bei der technischen Durchführung eines Bauvorhabens erstreckt sich lediglich auf die gesamte Ausschreibung, Vergebung, Bauleitung und Abrechnung der von ihnen voll betreuten Wohnungsbauten, während die Ausführung der eigentlichen Bauarbeiten durch Privatunternehmer erfolgt. Jene Maßnahmen bezwecken von vornherein die Sicherstellung der richtigen Verwendung der öffentlichen Baumittel, d. h. ihrer Verwendung einmal im Sinne der vom Staate gewollten und geförderten Wohnungsreform, andererseits im Sinne der Erzielung des größtmöglichen Nutzens durch Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. Wird man aus diesen Belangen heraus eine Betätigung der Wo. Ges. in diesen Grenzen billigen können, so muß jedoch dem Eigenbau widersprochen werden. Die Ausführungsanweisungen zum Art. 8 des Preuß. Wohnungsgesetzes fordern ausdrücklich, „daß jede Beeinträchtigung der Tätigkeit anderer Unternehmungen privater wie gemeinnütziger Art auf dem Gebiete der Befriedigung des Kleinwohnungsbedürfnisses unbedingt vermieden werden muß". Der Eigenbau der Wo. Ges. muß und hat in der Praxis notwendigerweise zu Gegensätzen zwischen den Gesellschaften und dem privaten Baugewerbe, insbesondere dem Handwerk, geführt. Doch darf man annehmen, daß mit der Auflösung der eigenen Baustoffabteilungen und baustofferzeugenden Betriebe der Wo. Ges. diese Beeinträchtigungen des privaten Baugewerbes im wesentlichen beseitigt sein dürften.

Ausschreibung und Vergebung der Bauten erfolgen im Wege der öffentlichen oder beschränkten Submission nach den für die Vergebung von staatlichen Bauten maßgeblichen Richtlinien unter Zugrundelegung der Reichsverdingungsordnung. Bei Vergebung der Arbeiten werden nach Möglichkeit ortsansässige Baufirmen berücksichtigt, ein Moment, das vielfach dazu beitrug, die Spannungen zwischen Wo. Ges. und Bauhandwerkern zu mindern. Doch hat dieses Verfahren, wie mehrere Gesellschaften berichten, vielerorts zu Ringbildungen des ortsansässigen Baugewerbes geführt, sodaß zur Vermeidung von Ueberteuerungen auch auswärtige Firmen bei der Ausschreibung herangezogen werden mußten. Auf diese Weise gelang es, insbesondere in kleineren Orten, Preissenkungen bis zu 25 % der Gesamtkosten zu erzielen [2])

## 4. Die finanzielle Betreuung

Als das andere Hauptgebiet, auf dem sich die Wo. Ges. in Erfüllung ihres Gesellschaftszweckes betätigen, bleibt noch ihre Baufinanzierungstätigkeit zu erörtern. Die eine wird durch die andere bedingt. Während die technische Betreuung in ihren Einzelmaßnahmen

1) Ueber Ausnahmen vergleiche das angezogene Kapitel.
2) Geschäftsbericht der Wo.-Ges. für Oberschlesien 1926.

den Zweck verfolgt, die technisch-wirtschaftliche Durchführung eines Bauvorhabens zu ermöglichen oder zu erleichtern, ist es Gegenstand der finanziellen Betreuung, die dafür notwendigen Baumittel zu beschaffen und ihre zweckmäßige Verwendung zu überwachen. Letztere Tätigkeit steht in engstem Zusammenhang mit der technischen Betreuung, bzw. greift hier ein Gebiet in das andere über. Sie erstreckt sich darauf, einmal die Entwürfe auf ihre technische Beschaffenheit hin zu prüfen und gegebenenfalls durch Bauberatung oder Ueberarbeitung für die nötigen Verbesserungen zu sorgen, daneben aber auch in jedem Falle die finanzielle Durchführungsmöglichkeit des Bauvorhabens an Hand der nachgewiesenen Finanzierung zu untersuchen. Bei den Wo. Ges. hat sich im Laufe der Jahre der Grundsatz herausgebildet, nur dann für ein Bauvorhaben finanzielle Unterstützung gleich welcher Art zu gewähren, wenn hierdurch die Gesamtfinanzierung und damit die Durchführung des Baues als restlos gesichert anzusehen ist. Nach Art und Ursprung der von den Wo. Ges. beschafften Finanzierungsmittel können wir drei Kategorien unterscheiden: 1. die Vermittlung von nachstelligem Hypothekarkredit aus öffentlichen Mitteln, 2. die Beschaffung erster Hypotheken aus öffentlichen und privaten Mitteln verschiedener Körperschaften des öffentlichen Rechtes, insbesondere der Preuß. Landespfandbriefanstalt, 3. die Vermittlung und Gewährung von Zwischenkredit aus eigenen und fremden Mitteln.

Auf die Vermittlung von Darlehen aus Mitteln der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge einzugehen, erübrigt sich hier, da diese Mittel, soweit sie im Geschäftsbereich der Wo. Ges. zur Verwendung kommen, ausschließlich der Förderung des Landarbeiterwohnungsbaues und der Umsiedlungsbestrebungen dienen, Maßnahmen, über die schon anderwärts berichtet wurde. Ein Gleiches gilt für die Durchführung der Ansiedlung abgebauter und aktiver Reichs- und Staatsbeamter.

### a. Die Vermittlung von nachstelligem Hypothekarkredit aus öffentlichen Mitteln

#### 1. Die Vermittlung von Hauszinssteuerhypotheken

Hinsichtlich der Bereitstellung öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau bildet die Hauszinssteuer gegenwärtig das Rückgrat jeglicher Wohnungsbaufinanzierung. Sie hat ihre gesetzliche Grundlage in der Verordnung vom 2. 7. 1926 (G.S. S. 213) in der Fassung des Gesetzes zur Aenderung dieser Verordnung vom 27. 4. 1927 (G.S. S. 61). Soweit für unsere Betrachtung vonnöten, soll auf die für die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken maßgebenden „Richtlinien für die Verwendung des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen" eingegangen werden, die auf Grund des § 11 Abs. 1 der Hauszinssteuerverordnung jeweils für die Dauer eines Jahres erlassen werden. Danach ist die Höhe der Hauszinssteuerhypotheken, die als Tilgungsdarlehen mit 3 bzw. 1 % zu verzinsen und vom 1. 4. 1930 ab mit 1 % jährlich zu tilgen sind, auf 2—4000 Mark je Wohnung festgesetzt. Daneben sehen die Richtlinien noch die Gewährung von Zusatz- und Sonderzusatzhypotheken aus Hauszinssteuermitteln vor, die in besonders gearteten Fällen, z. B. bei Bauvorhaben für minderbemittelte, kinderreiche Familien und minderbemittelte

Schwerkriegsbeschädigte bis zum Höchstbetrage von 1500 Mark je Wohnung neben der Hauszinssteuerhypothek bewilligt werden. In besonders dringlichen Fällen kann die Zusatzhypothek je Wohnung auch über den Betrag von 1500 RM. erhöht, d. h. so hoch festgesetzt werden, daß durch Hauszinssteuer- und Zusatzhypothek bis zu 90 % des Wertes des bebauten Grundstückes gedeckt werden (Sonderzusatzhypothek). Voraussetzung für die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken ist das Vorhandensein von mindestens 10 % eigenem Kapital, eine Forderung, die auch in den anderen Verordnungen und Richtlinien betr. Bereitstellung öffentlicher Wohnbaumittel immer wiederkehrt. Zum anderen ist die Bereitstellung von Hauszinssteuermitteln an die Erfüllung verschiedener Auflagen geknüpft, die sich u. a. in wohnungsreformerischer Hinsicht auf die Gestaltung und Güte der zu erstellenden Bauten erstrecken [1]).

Wesentlich im Zusammenhang mit der Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken ist die Feststellung, daß die Wo. Ges. über die Vergebung öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau nicht zu entscheiden haben. Grundsätzlich genießen sie weder durch Gesetz noch Verordnung eine Vorzugsstellung bei der Hauszinssteuerverteilung. Ihre Mitwirkung erstreckt sich hierbei lediglich darauf, die für die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken nötigen Unterlagen zu beschaffen und ihre Bewilligung bei den für die Verteilung zuständigen Stellen für die von ihnen betreuten Bauherren nachzusuchen. Insgesamt sind auf diese Weise von den Gesellschaften in den Jahren 1924—1929 in von Jahr zu Jahr wachsendem Umfange rund 273,43 Mill. RM. an Hauszinssteuerhypotheken vermittelt worden. Die Zahl der betreuten Hauszinssteuerwohnungen betrug 97 113. Und zwar entfallen auf die Jahre: [2])

| | Hauszinssteuerwohnungen | Vermitt. Hauszinssteuerhypotheken |
|---|---|---|
| 1918—23 | 6 793 | rund — |
| 1924 | 4 445 | „ 14,03 Mill. |
| 1925 | 6 390 | „ 24,51 „ |
| 1926 | 9 725 | „ 44,84 „ |
| 1927 | 15 126 | „ 55,49 „ |
| 1928 | 26 878 | „ 74,82 „ |
| 1929 | 27 756 | „ 59,74 „ |
| | 97 113 | 273,43 Mill. |

Wenngleich die eben erwähnte Betätigung der Wo. Ges. dazu beiträgt, den Bauherren die Erlangung einer Hauszinssteuerhypothek zu erleichtern oder überhaupt erst zu ermöglichen, etwa durch Beschaffung des restlichen Baukapitals, [3]) bleibt dennoch die Frage offen, ob dieser beschränkte Einfluß auf die Verteilung der Hauszinssteuermittel ihrer Stellung als „den wirtschaftlichen Werkzeugen der staatlichen Wohnungsreformpolitik" genügend Rechnung trägt. Man wird dies m. E. ver-

1) Ziff. I 3 u. 4 der Richtlinien.
2) Zusammengestellt nach Angaben des Reichsverbandes und dessen Jahresberichten 1927–29.
3) In dem Antrage auf Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken hat der Bauherr nachzuweisen, daß er allein oder mit rechtsverbindlich gesicherter Unterstützung Dritter in der Lage ist, die durch die H.-Hypotheken nicht gedeckten Baukosten zu tragen. (Ziff. IV, 18, der Richtlinien.)

neinen müssen. Wenn der Staat erst die Notwendigkeit provinzieller Wo. Ges. anerkennt und ihnen, ähnlich den ländlichen Siedlungsgesellschaften, die Durchführung von Daueraufgaben auf dem Gebiete der Wohnsiedlung überträgt,[1]) deren Lösung von privater Initiative nicht zu erwarten steht, so ist Voraussetzung für die Erfüllung dieser Aufgaben, den Wo. Ges. einen unmittelbaren Einfluß auf die Verwendung jedenfalls des staatlichen Anteils des für Wohnungsneubauten bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen (Wohnungsfürsorgefonds) sinngemäß einzuräumen. Das heute geübte Verfahren in der Verteilung der Hauszinssteuermittel steht der Erfüllung solcher übergemeindlicher Aufgaben vielfach hemmend entgegen. In Preußen ist die Bewilligung von Hauszinssteuerhypotheken – gleichgültig, ob es sich um Mittel aus dem gemeindlichen Hauszinssteueraufkommen oder um zugewiesene Beträge aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds handelt — grundsätzlich Aufgabe der Stadt- und Landkreise. Damit hat sich der Staat der Verfügungsgewalt über die staatlichen Wohnbaumittel und ihrer Verwendung im Sinne einer eigenen zielbewußten Wohnsiedlungspolitik weitgehend begeben. Dies ist umso schwerwiegender, als erfahrungsgemäß bei einer großen Zahl von Gemeinden die Vergebung der Hauszinssteuermittel nicht ausschließlich unter sachlichen und wohnungsfürsorgerischen Gesichtspunkten erfolgt, eine Tatsache, die sich aus der mit der Verengung der Verhältnisse wachsenden Abhängigkeit der Verwaltungsorgane von politischen Parteien und Persönlichkeiten erklärt. Unter Berücksichtigung der eben angeführten Argumente erscheint es m. E. zweckmäßig — die Notwendigkeit einer staatlichen Wohnsiedlungspolitik vorausgesetzt — in organischer Fortentwicklung des Gedankens des preuß. Wohnungs- und Bürgschaftssicherungsgesetzes, die Hauszinssteuermittel, wenigstens soweit sie aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds stammen, an einer Zentralstelle für ein größeres einheitlich gerichtetes Wirtschaftsgebiet zusammenzufassen und systematisch zu bearbeiten und zu verteilen. Hierfür käme die provinzielle Selbstverwaltung in Frage, die diese Aufgabe entweder durch die Wo. Ges. nach deren entsprechenden Um- und Ausgestaltung oder durch einen besonderen Ausschuß durchzuführen hätte, der aus Vertretern des Provinzialausschusses, der Stadt- und Landkreise und der Wirtschaft unter Zuziehung der Staatsregierung zu bilden wäre, und der sich der Wo. Ges. als Geschäftsstelle bedienen könnte.[2])

Dem Gedanken, die Wo. Ges. im größeren Umfange als bisher bei der Verwertung der staatlichen Wohnungsbaumittel in zweckdienlicher Weise einzuschalten, trägt ein Erlaß des Preuß. Wohlfahrtsministers betr. „Förderung des Wohnungsbaues durch die provinziellen Wo. Ges." vom 29. 6. 1928[3]) Rechnung. Danach sind die Wo. Ges. als „die wirtschaftlichen Werkzeuge zur Förderung und Durchsetzung der staatlichen Wohnungsreformpolitik" auch demgemäß von den nachgeordneten Regierungsstellen zu behandeln. Insbesondere ist dafür Sorge zu tragen, „daß künftighin vor der Verfügung über die staatlichen Wohnungsbaumittel in geeigneter Weise mit den zuständigen provinziellen Wo. Ges. Fühlung genommen wird, damit gegebenenfalls bei der Verteilung der Mittel deren Absichten

---

1) Vgl. hierzu S. 17—18.
2) Vgl. die Entscheidung der Landesdirektoren-Konferenz zur Wohnungsfrage. Abgedr. in: Die Wohnung 1927 S. 73.
3) Volkswohlfahrt 1928 IX Nr. 14.

auf Durchführung bestimmter Bauvorhaben, namentlich von geschlossenen Flachbausiedlungen, gefördert werden können." Wenn dieser Erlaß auch eine weitgehendere Berücksichtigung der Wo. Ges. bei der Verwertung der Hauszinssteuermittel fordert, so gewährt er ihnen doch keine direkte Zuständigkeit auf diesem Gebiete. Diese würde notwendigerweise voraussetzen, daß der Staat das Hauszinssteueraufkommen über die Wo. Ges. der Bauwirtschaft zuleiten und ihnen das Eigentum und die Verwaltung der Hauszinssteuerhypotheken übertragen würde. Damit wäre gleichzeitig die Möglichkeit gegeben, große provinzielle Realkreditinstitute zu schaffen, die auch in Zukunft die äußerst wichtige Aufgabe der Bereitstellung nachstelligen Hypothekarkredites für den Kleinwohnungsbau erfüllen könnten.[1])

## 2. Die Vermittlung von Ergänzungsdarlehen aus öffentlichen Fondsmitteln

Neben den nachstelligen Hypotheken aus der Hauszinssteuer ist bisher noch weiteres Kapital durch die öffentliche Hand in der Form von an zweiter Stelle gesicherten Ergänzungsdarlehen aus öffentlichen Haushalts- bzw. Anleihemitteln für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt worden. Im wesentlichen handelt es sich hierbei um die Begebung von Arbeitgeberdarlehen für Reichs-, Staats- und Kommunalbedienstete und von Ergänzungsbaudarlehen für Kriegsbeschädigte und Kriegshinterbliebene. Sie werden zu dem Zwecke gewährt, den trotz Hauszinssteuerhypotheken, erster Hypothek und Eigenkapital verbleibenden Spitzenbetrag von 25—30 Prozent der Erstellungskosten zu decken oder zu verringern.

### a) Die Vermittlung von Arbeitgeberdarlehen.

Für Reichsbeamte, Reichsbedienstete und Wehrmachtangehörige stehen Mittel zur Gewährung von Baudarlehen (Tilgungshypotheken) und Baugeld (Zwischenkredit) aus dem dem Reichsarbeitsministerium (R. A.) unterstehenden Wohnungsfürsorgefonds, der aus Haushaltsmitteln gespeist wird, zur Verfügung. Die für diese besonderen Zwecke gewährten Darlehen sollen zur Förderung des Baues von Wohnungen in Miet- und Eigenhäusern verwendet werden, sofern und insoweit eine solche Fürsorge unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse notwendig ist. Vergebung und Sicherung der Darlehen erfolgen nach besonderen vom R. A. aufgestellten Grundsätzen. Danach werden Baudarlehen bis zu 90 Prozent der gesamten Bau- und Bodenkosten, abzüglich der Hauszinssteuerhypothek und einer ersten Hypothek von 40 Prozent des Bau- und Bodenwertes, gewährt. Hinsichtlich der Staatsbeamten und -bediensteten werden Baudarlehen aus dem Wohnungsfürsorgefonds des Wohlfahrtsministeriums gewährt. Die hierfür maßgebenden Richtlinien vom 13. Juli 1924 [2]) decken sich sinngemäß mit den für Reichsbeamte geltenden Grundsätzen. Aehnlich geregelt ist die Vergebung von Arbeitgeberdarlehen der Reichsbahn und Reichspost an ihre Beamten, Angestellten und Arbeiter. Bei beiden Hoheitsbehörden bestehen besondere Wohnungsfonds, analog dem Reichs- und Staatsfonds, aus denen gleich-

---

1) In der Praxis ist dieser Gedanke in der gleichfalls dem Reichsverband angeschlossenen Württemberg. Kreditanstalt verwirklicht. Als Körperschaft des öffentl. Rechts, ist sie einmal das Organ zur Verteilung und Verwaltung der Württemb. Gebäudeentschuldungssteuer; zum andern ist sie Hypothekeninstitut in der Form der Pfandbriefbank.

2) Volkswohlfahrt 11, 5, Spalte 1138.

falls unter gewissen Voraussetzungen und nach bestimmten Richtlinien, die sich an die für Reichsbedienstete geltenden eng anschließen, Tilgungshypotheken von 1500,— RM. je Wohnung und Baugeld gewährt werden. Im Jahre 1929 sind von den 13 preußischen Wo. Ges. insgesamt rund 6 Mill. RM. an Arbeitgeberdarlehen (private und öffentliche) vermittelt worden.[1] Für die vorhergehenden Jahre fehlten geschlossene Angaben.

Die Vermittlung von Ergänzungsbaudarlehen für Kriegsbeschädigte und Kriegshinterbliebene.

Außer den bereits erwähnten Zusatz- und Sonderzusatzdarlehen aus Hauszinssteuermitteln für Schwerkriegsbeschädigte, sieht der Reichswohnungsfürsorgefonds noch besondere Mittel vor für die Gewährung von Ergänzungsbaudarlehen an die oben genannten Personenkreise. Sie werden als mäßig verzinsliche dinglich zu sichernde Tilgungsdarlehen, insbesondere an Schwerkriegsbeschädigte auf die Dauer von 30 Jahren gegeben. Ihre Höhe ist mit Rücksicht auf die in den einzelnen Fällen verschieden gelagerten Verhältnisse nicht gesetzlich fixiert. Nach den „Richtlinien des Reichsarbeitsministerium vom 2. 10. 1926[2]) und 17. 5. 27[3]) für Kriegsbeschädigte und Kriegshinterbliebene" fließen diese Beträge in Preußen über die Deutsche Bau- und Bodenbank den Versorgungsberechtigten zu. Die Wo. Ges. sind in das Verfahren eingeschaltet. Während die Anträge auf Darlehnsgewährung an den zuständigen Landesfürsorgeverband zu richten sind, der die Bedürftigkeit nachprüft, ist es Aufgabe der Wo. Ges., die an sie weiter geleiteten Anträge in technischer, wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht einer gewissen Vorprüfung zu unterziehen und die ordnungsgemäße Verwendung der Kredite als Zahlstelle der Bank zu überwachen.[4]) Von der Wo. Ges. befürwortete Anträge gehen zur endgültigen Entscheidung an die Deutsche Bau- und Bodenbank. Zur Wohnungsfürsorge für Kriegsbeschädigte und Kriegshinterbliebene in Preußen sind der Deutschen Bau- und Bodenbank bis zum 1. 1. 1930 aus Reichsmitteln insgesamt 9,2 Mill. RM. zur Verfügung gestellt worden und zwar:[5])

1926 1,18 Mill.  1927 1,435 Mill.
1928 2,87 Mill.  1929 2,726 Mill.

Für die vorhergehenden Jahre fehlen nähere Angaben, da die für diese Zwecke bestimmten Fondsmittel von 1917—1924 zusammen mit den übrigen Mitteln für die Beamtenwohnungsfürsorge verwaltet und begeben wurden.

b) Die Vermittlung von erststelligem Hypothekarkredit.

Wie in den vorhergehenden Ausführungen gezeigt wurde, werden Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln, von einzelnen Ausnahmefällen abgesehen, grundsätzlich nur bis zu einer bestimmten Grenze innerhalb des Bau- und Bodenwertes gewährt. Der fehlende Spitzenbetrag, im

1) Jahresber. des Reichsverb. 1929.
2) Reichsarbeitsblatt I S. 337.
3) Ebenda 1927 Nr. 17.
4. Näheres: Schneider, Wohnungsfürsorge für Kriegsbeschädigte in Preußen. Die Wohnung 1927/28 H. 11/12. Büttner: Der Reichswohnungsfürsorgefonds für Kriegsbeschädigte und -hinterbliebene, Reichsarbeitsblatt II Nr. 1, 1920.
5) Zusammengestellte Geschäftsberichte der Deutschen Bau- und Bodenbank für 1928/29.

Regelfalle durchschnittlich 30 bis 50 Prozent, muß durch Eigenmittel und erste Hypotheken aufgebracht werden. Die finanzielle Betreuungstätigkeit der Wo. Ges. erstreckt sich daher im weiteren darauf, hierbei den betreuten Bauherren behilflich zu sein. Es ist hier nicht der Ort, die Schwierigkeiten und ihre Ursachen aufzuzeigen, die heute der Finanzierung des Wohnungsbaues mit privatem Kapital erwachsen. Sie sind einerseits in der herrschenden Kapitalknappheit und einem zu hohen Kapitalzinsfuß begründet, andererseits in der noch bestehenden Wohnungszwangswirtschaft und der daraus resultierenden ungenügenden Rentierlichkeit der im Wohnungsbau getätigten Kapitalinvestierungen zu suchen. Während in Vorkriegszeiten der Kapitalmarkt 75 Prozent des Bau- und Bodenwertes an Hypothekenmitteln zur Verfügung stellte, ist heute aus freien Kapitalmitteln nur die Gewährung einer erststelligen Hypothek und diese auch nur in Höhe von etwa 30 bis 40 Prozent der Bau- und Bodenkosten möglich, während zweite Hypotheken zu einem tragbaren Zinsfuß nur in beschränktem Umfange auf dem freien Kapitalmarkt zu erhalten sind.

Gelten diese Schwierigkeiten für die Finanzierung des Wohnungsbaues schlechthin, so erwachsen der Finanzierung von Kleinwohnungen, insbesondere in klein- und mittelstädtischen Flachbauten, noch besondere. Entscheidend in dieser Richtung ist das Geschäftsgebaren der privaten Hypothekenbanken, die bei Begebung ihrer Mittel vornehmlich großstädtische Wohnhäuser bevorzugen, während die Begebung von Hypothekarkrediten für klein- und mittelstädtische Objekte wegen des damit verbundenen größeren Risikos, der erhöhten Selbstkosten und der damit verknüpften verminderten Rentabilität die Ausnahme bildet.[1]) Ein anderes Moment, das die Finanzierung des Kleinwohnungsbaues erschwert, ist darin zu erblicken, daß Banken und Sparkassen bei starker Beanspruchung des Geldmarktes durch Handel und Industrie, diese besser rentierlichen und meistens auch in kürzerer Frist sich abdeckenden Kredite der Anlage im Wohnungsbau vorziehen. Diese beiden Faktoren waren mitbestimmend für die Begründung von Spezialfinanzierungsinstituten, die, gestützt auf ihre eigene Kapitalkraft und unbeeinflußt von Konjunkturschwankungen in der allgemeinen Wirtschaftslage, sich nicht von ihrem Hauptzweck, der Finanzierung des Kleinwohnungsbaues, zugunsten anderer Anlagemöglichkeiten abwenden. Solche Institute sind in Preußen in der Landespfandbriefanstalt (La. Pfa.) als Realkreditinstitut und in der Deutschen Bau- und Bodenbank als ergänzendem Personal-Kreditinstitut für das Reich gegeben.

Die La. Pfa. wurde vom preußischen Staat durch Gesetz vom 20. 5. 1922 gegründet mit der satzungsgemäßen Aufgabe, „in gemeinnütziger Weise und unter Ausschluß des Erwerbszweckes im ganzen Gebiete des preußischen Staates zum Zwecke der Herstellung von Kleinwohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung in Kleinhäusern, Wohnheimstätten und Mittelhäusern, Darlehen zu gewähren." Das Grundkapital beträgt gegenwärtig 28,4 Mill. RM., wovon auf die Be-

---

1) Eine Ausnahme hiervon bilden einige süddeutsche, besonders bayrische private Hypothekenbanken, die in den Nachkriegsjahren in erheblichem Umfange Kleinwohnungen im Flachbau finanziert haben.

teiligung des preußischen Staates 27,1 Mill. entfallen.[1]) Die Anstalt interessiert hier insofern, als die Wo. Ges. jeweils für ihren Arbeitsbereich die provinzielle Generalvertretung des Institutes innehaben, ein für den Geldverkehr und die Kapitalbeschaffung der Gesellschaften wichtiges Moment. In welchem Umfange die La. Pfa. den Wohnungsbau seit ihrem Bestehen gefördert hat, zeigen folgende Angaben:[2]) Die Gesamtzahl der von der Anstalt seit ihrem Bestehen zur Finanzierung von Wohnungsneubauten ausgeliehenen Hypothekendarlehen belief sich am 31. 12. 1929 auf 16 594 Darlehen, mit Gm. 166,4 Mill., womit 49 125 Wohnungen beliehen wurden. Der Größe der beliehenen Wohnungen nach verteilen sich die Hypothekendarlehen auf

| | | |
|---|---|---|
| 6 093 | Wohnungen mit je 1 Zimmer | 15,87 % |
| 19 073 | „ „ „ 2 Zimmern | 39,57 % |
| 16 144 | „ „ „ 3 „ | 33,49 % |
| 6 895 | „ „ „ 4 und mehr Zim. | 14,3 % |

Auf die einzelne Wohnung entfällt ein Betrag von rund 3400 RM. Neben der La. Pfa. kommen als Geldgeber für die von den Wo. Ges. vermittelten Hypothekarkrediten in Frage die Landesbanken, Stadt- und Kreiskassen, Stadtschaften, Sparkassen und die sozialen Versicherungsträger.

Einen Ueberblick über die von den 13 preußischen Wo. Ges. in den Jahren 1924—1929 vermittelten ersten Hypotheken und ihrer regionalen Verteilung auf die Arbeitsgebiete der einzelnen Gesellschaften vermittelt Tabelle IV. Danach sind von den Gesellschaften in dieser Zeit 266,6 Mill. RM. an ersten Hypotheken vermittelt worden. Die Zahlen zeigen ein ständiges Anwachsen der vermittelten Hypothekarkredite, die von 8,8 Mill. im Jahre 1924 auf 94,1 Mill. RM. in 1928 anstiegen, um dann 1929 auf 78 Mill. zurückzugehen. Dieser Rückgang um etwa 17 Prozent gegenüber 1928 dürfte auf die allgemeine Verknappung der im Baujahre 1929 bereitgestellten Wohnungsneubaumittel (mit Ausnahme der Hauszinssteuerhypotheken zurückzuführen sein.[3]) Hinsichtlich der regionalen Verteilung auf die Arbeitsgebiete der einzelnen Gesellschaften läßt die Tabelle erkennen, daß die Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung (erste Hypothek) im Osten geringer sind als im Westen. In besonderem Maße trifft dies auf die östlichen preußischen Grenzprovinzen zu, wo erfahrungsgemäß sowohl das Inlands- als auch das Auslandskapital sich vor größeren Investierungen scheut, die eigene Kapitalkraft der Provinzen wie in Ostpreußen, Grenzmark usw. eine außerordentlich schwache ist, und die Finanzierung des Wohnungsbaues somit auf eine eng begrenzte Anzahl von Realkreditinstituten angewiesen ist. Bis zu einem gewissen Grade ist hier ein Ausgleich durch die Tätigkeit der La. Pfa. geschaffen worden, ohne die dieser Unterschied zwischen Ost und West noch ausgeprägter in die Erscheinung treten würde.

---

1) Stand vom 31. 12. 1929 lt. Geschäftsbericht für 1929.
2) Geschäftsberichte der La. Pfa. für 1928 und 1929.
3) Nach Dt. Bau- und Bodenbk. sind an öffentl. und privaten Mitteln für den Wohn.-Bau zur Verfügung gestellt worden: 1927 = 2,7 Milliarden. 1928 = 3,3 Milliarden, 1929 = 2,8 Milliarden, 1930 = 2,6 Milliarden.

c) Die Vermittlung und Gewährung von Bauzwischenkredit.

Von nicht geringerer Bedeutung für die Finanzierung des Kleinwohnungsbaues ist neben der Beschaffung der endgültigen Beleihungsmittel der verschiedensten Art die Vermittlung und Gewährung von Zwischenkredit. Dieser Zweig der Betreuungstätigkeit muß von den Wo. Ges. ganz besonders gepflegt werden, wollen sie ihrer Stellung als Träger und Förderer des gemeinnützigen Wohnungsbaues gerecht werden.

Unter Bauzwischenkredit oder Baugeld verstehen wir die Bevorschussung von ersten Hypotheken, Hauszinssteuerdarlehen und sonstigen Dauerbeleihungen, die zwar zugesagt sind, aber noch nicht valutiert werden können, weil dies entweder der Bautenstand oder die grundbuchlichen Verhältnisse noch nicht zulassen oder aber die Hypothekengelder noch nicht zur Verfügung stehen. Durch den Bauzwischenkredit wird der Bauherr in der Durchführung des Baues unabhängig von dem Zeitpunkt der Zurverfügungstellung der Hypothekengelder, sodaß der Bau den zeitlichen Bedürfnissen der Bauwirtschaft entsprechend ausgeführt werden kann. Die Ursachen, die die Zwischenfinanzierung heute zu einer wesentlichen Vorbedingung für die reibungslose Durchführung eines Bauvorhabens werden ließen, sind mannigfacher Natur. Einmal sind sie in der Art der heut geübten Wohnungsbaufinanzierung und der Aufbringung der dafür erforderlichen Mittel zu suchen. Etwa 90 Prozent aller Wohnungsneubauten werden gegenwärtig (1930) mit öffentlichen Mitteln, meist Hauszinssteuermitteln, beliehen, die terminmäßig aufgebracht werden, sodaß sie bei Beginn der Bausaison noch nicht in vollem Umfange zur Verfügung stehen, sondern erst entsprechend dem Steueraufkommen allmählich hereinkommen, wodurch Zeitdifferenzen von bisweilen 9 bis 12 Monaten zwischen Baubeginn und Auszahlung der zugesagten Hypotheken entstehen. Zum anderen erforderte die Stagnation in Pfandbriefabsatz Zwischenkreditmittel in erheblichem Umfange.[1]) In derselben Richtung wirkt letztlich die Knappheit an Betriebskapital, die es den Baugewerbetreibenden, Baustofflieferanten und Bauhandwerkern unmöglich macht, auf die Befriedigung ihrer Forderungen bis zur endgültigen Beleihung und Auszahlung der Hypothekendarlehen zu warten, die regelmäßig frühestens nach der Rohbauabnahme erfolgt. Bauzwischenkredite werden gewöhnlich als Wechselkredite mit einer Laufzeit von 6 bis 9 Monaten gewährt. Bei den Wo. Ges. erfolgt die Auszahlung der Zwischenkredite nach Maßgabe des Baufortschrittes in Raten unter Berücksichtigung des jeweiligen Wertes der Baulichkeiten. Hierbei kommt den Gesellschaften ihr organisatorischer Aufbau zugute, der sie in die Lage versetzt, den Bauvorgang selbst in technischer Hinsicht fortgesetzt zu kontrollieren. Dadurch wird das sonst mit der Baugeldgewährung für den Geldgeber verbundene große Risiko erheblich vermindert.

Im Gegensatz zum Hypothekargeschäft erstreckt sich die Zwischenfinanzierungstätigkeit der Wo. Ges. auf die V e r m i t t l u n g und G e w ä h r u n g von Baugeld. Für die G e w ä h r u n g von Zwischenkrediten aus eigenen Mitteln stehen den Gesellschaften insbesondere ihre Stammkapitalien zur Verfügung, die sich, besonders in den ersten Jahren ihres Bestehens als unzureichend erwiesen. Gegenwärtig verfügen die 13

---

[1]) Der Pfandbriefmarkt hat sich erst 1930 gegenüber den vorhergegangenen Jahren erheblich verflüssigt.

preußischen Wo. Ges. über eine Kapitalbasis von rund 65 Mill. RM. Eine hinreichend starke Kapitalbasis ist die Voraussetzung für die Aufnahme von Krediten auf dem freien Geldmarkt vermöge der örtlichen Bankverbindungen innerhalb des Tätigkeitsbereiches der Wo. Ges. Damit ist die Möglichkeit gegeben, das private Kapital wenigstens für die Bauzwischenfinanzierung wieder in größerem Umfange dem Wohnungsbau nutzbar zu machen. Es kann dahingestellt bleiben, ob die gegenwärtige Kapitalbasis ausreichend ist, sollen die Wo. Ges. sich weiter in der Richtung entwickeln, provinzielle Institute für die Vermittlung und Gewährung von Zwischenkrediten und nachstelligem Hypothekarkredit für den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau zu werden, zu welch eigentlichstem Zwecke sie m. E. in erster Linie vom Gesetzgeber bestimmt waren.

Neben der direkten Gewährung barer Zwischenkredite erstreckt sich neuerdings die Mitarbeit der Wo. Ges. bei der Beschaffung von Baugeld in steigendem Maße auf die Uebernahme von Bürgschaften in solchen Fällen, in denen bewilligte Dauerkredite aus irgendwelchen, meist formalen Gründen nicht ausgezahlt werden können. Die Wo. Ges. übernehmen in diesen Fällen gegenüber Behörden und sonstigen Geldgebern die Bürgschaft bis zur rangrichtigen Eintragung der endgültigen Sicherung, wodurch es ermöglicht wird, eine Auszahlung der Beträge vor dinglicher Sicherung zu erreichen.

Die Vermittlung von Zwischenkrediten erstreckt sich auf öffentliche und private Mittel. Fast sämtliche Verordnungen und Gesetze, durch die irgendwelche öffentliche Mittel für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, sehen auch gleichzeitig eine Bevorschussung der endgültig zugesagten Beleihungen vor. Im wesentlichen handelt es sich hierbei um die Vermittlung von Zwischenkrediten aus Hauszinssteuermitteln für bewilligte Hauszinssteuerhypotheken und aus Geldmitteln, die von Reich und Staat zur Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben für bestimmte Zwecke hergegeben werden.[1]) Daneben sind öffentliche Mittel für die Gewährung von Zwischenkrediten auf erste Hypotheken im sogen. Reichszwischenkreditfonds auf Grund des Gesetzes vom 26. 3. 1926 (R.G.Bl. I S. 179) in der Fassung vom 2. 6. 27 (R.G.Bl. I S. 126) im Betrage von 200 Mill. bereitgestellt worden.

Hinsichtlich der Vermittlung von Zwischenkrediten aus nichtöffentlichen Mitteln, ist die schon mehrfach erwähnte, dem Reichsverband angeschlossene Deutsche Bau- und Bodenbank-AG. der Hauptgeldgeber für die Wo. Ges. Dieses Institut wurde Juli 1923 auf Anregung des Reichsarbeitsministers durch den Reichsverband der Wo. Ges. und die La. Pfa. unter Mitwirkung von Finanz- und Wohlfahrtsministerium als Spezialbank zur ausschließlichen Pflege des Bauzwischenkreditgeschäftes gegründet. Das eingezahlte Aktienkapital beträgt gegenwärtig 24,3 Mill. RM. (Stand vom 31. 12. 1929) wovon 51 Prozent auf das Reich entfallen. Die restlichen 49 Prozent verteilen sich auf die Wo. Ges., die La. Pfa., die Länder Württemberg, Bayern, Baden, Sachsen, Mecklenburg-Schwerin, sowie auf die Deutsche Reichsbahn, Reichspost, Reichsbank, die Deutsche Bank- und Diskontogesellschaft und die Reichskreditgesellschaft. Die ihr zu Gebote stehenden Mittel beschafft sich die Bank

1) Vergl. hierzu das Kapitel: Vermittlung von nachstelligem Hypothekarkredit aus öffentlichen Mitteln.

durch Inanspruchnahme des freien Geldmarktes, in der Hauptsache durch Rediskontierung der von ihr hereingenommenen Bauwechsel bei den Großbanken. Die Aufbringung der für die Zwischenkreditgewährung erforderlichen Mittel ist ihr erheblich erleichtert worden durch das Baukreditgesetz vom 26. 3. 1929 (R. G. Bl. I S. 81), welches die Bestimmungen des Baukreditgesetzes vom 7. 3. 1928 (R. G. Bl. I S. 5) dahin erweitert, daß der Reichsarbeitsminister ermächtigt wird, im Einvernehmen mit dem Reichsfinanzminister für Verpflichtungen der Deutschen Bau- und Bodenbank, die durch Beschaffung von Zwischenfinanzierungsmitteln aus dem freien Geldmarkt entstehen, Bürgschaften bis zum Betrage v. 250 Mill. RM. (bisher 200 Mill.) zu übernehmen.[1]) Die Wo. Gef. stehen mit der Bau- und Bodenbank in enger Verbindung, die zum Teil durch Generalvertretungsverträge gefestigt ist. Gleichzeitig sind die Gesellschaften Zahl- und Kontrollstellen dieses Institutes. Die von der Bau- und Bodenbank hereingenommenen Bauwechsel tragen das Giro der kontrollierenden Gesellschaft, wodurch diese persönlich Garantin wird für die ordnungsgemäße Durchführung des bevorschußten Bauvorhabens. Die Entwicklung des Kreditstatus der Bank zeigt eine ständige Zunahme der herausgelegten Kredite. Die Forderungen aus Zwischenkrediten betrugen [2]): am

| | | |
|---|---|---|
| 31. 1. 1927 | rund | 14,9 Mill. RM. |
| 31. 12. 1927 | rund | 36,5 Mill. RM. |
| 1. 7. 1928 | rund | 48,2 Mill. RM. |
| 31. 12. 1928 | rund | 119,4 Mill. RM. |
| 1. 7. 1929 | rund | 145,2 Mill. RM. |
| 1. 12. 1929 | rund | 179,3 Mill. RM. |
| 31. 12. 1929 | rund | 163,5 Mill. RM. |

Mit Hilfe der herausgelegten Zwischenkredite konnten gefördert werden:

| | |
|---|---|
| 1929 . . . . | 56 000 Wohnungen |
| 1928 . . . . | 40 000 Wohnungen |
| 1927 . . . . | 25 000 Wohnungen |

Ueber den Umfang der von den preußischen Wo. Gef. in den Jahren 1924–1929 vermittelten Zwischenkredite aus eigenen, privaten und öffentlichen Mitteln gibt Tabelle V Aufschluß. Danach sind von den Gesellschaften in dieser Zeit insgesamt 525,5 Mill. RM. an Zwischenkrediten vermittelt worden zu einem Zinssatz von 7–8½ % p. a.[3]). Auch hier ist die Kurve, analog der Entwicklung im Hypothekengeschäft, eine ständig steigende. Während 1924 insgesamt 24,8 Mill. RM. an Zwischenkrediten vermittelt worden sind, stieg diese Zahl 1927 auf 120,3 Mill. RM., um 1928 einen Höchststand von 135,2 Mill. RM. zu erreichen, dem 1929 eine leichte Abschwächung auf 134,1 Mill. RM. folgte. Durch das Zwischenkreditgeschäft der Wo. Gef. wurden ihre finanziellen Kräfte, besonders in den letzten 4 Jahren, aufs äußerste angespannt. Die

---

1) Durch das Baukreditgesetz v. 26. 7. 1930 wird der Betrag von 250 Mill. RM. auf 300 Mill. RM. erhöht und die Wirkungsdauer des Gesetzes bis 31. 3. 36 ausgedehnt.

2) Geschäftsberichte der Bau- und Bodenbank für die Jahre 1927–29.

3) Der Zwischenkreditzinssatz für von den Wo. Gef. herausgelegten oder vermittelten Zwischenkrediten liegt in der Regel unter dem von den Landesbanken und anderen öffentlich rechtlichen Anstalten berechneten; im Osten sind die Kreditsätze noch bis um 2 % höher gegenüber dem Westen.

Versteifung des Realkreditmarktes, die nach einem überaus flüssigen Kapitalmarkt März 1927 eintrat, die damit verknüpfte Stagnation im Pfandbriefabsatz, welche bis Anfang 1930 anhielt, der Rückgang der Spareinlagen und damit der Mittel für erste Hypotheken auf der einen Seite, dem andererseits ein zu umfangreiches Bauprogramm gegenüberstand, zwangen die Gesellschaften bei der Zwischenkreditgewährung bis zur Grenze ihrer Leistungsfähigkeit zu gehen. Die Liquidität einiger Gesellschaften, so z. B. der Wo. Ges. für Oberschlesien und der Ostpreußischen Heimstätte, wurde dadurch nicht unerheblich beeinträchtigt, (Baujahr 1927) wenngleich andererseits zugegeben werden kann, daß die Heimstätten gerade durch die umfangreiche Zwischenkreditvermittlung dem Kleinwohnungsbau wertvolle Dienste geleistet haben, wodurch zahlreiche bereits begonnene Bauten vor dem Erliegen bewahrt worden sind.

# C. Zusammenfassung — Gesamtbeurteilung der bisherigen und zukünftigen Entwicklung der Wo.-Ges.

Für die Beurteilung der bisherigen Tätigkeit der Wo.Ges. in ihrer Gesamtheit ist die Beantwortung der Frage entscheidend, welche Leistungen für den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau in quantitativer und qualitativer Hinsicht die Gesellschaften aufzuweisen haben. Die Antwort auf diese Frage drückt sich einmal in der Zahl der von ihnen betreuten Bauten aus. Einen Ueberblick über die Zahl der von den Wo. Ges. seit ihrem Bestehen betreuten Wohnungen und ihrer Aufgliederung nach den einzelnen Arbeitsgebieten und Wohnungsbaujahren vermittelt Tabelle VI. Danach ist von den 13 preußischen Wo.Ges. in den Jahren 1918—1929 einschließlich der Bau von 122 897 Wohnungen gefördert worden. Hiervon entfallen:

97 113 auf Hauszinssteuerwohnungen
22 713 auf Landarbeiterwohnungen
3 071 auf sonstige.

Wenn man berücksichtigt, daß die Mehrzahl der Gesellschaften bis zum Jahre 1922 noch gar nichts gebaut hatte, und daß sie sich erst nach der Inflation richtig entfalten konnten, dann wird die Bedeutung ihrer Leistung noch klarer. Seit 1924 sind allein 115 956 Wohnungen entstanden. Nicht berücksichtigt sind hierbei die Zahlen der von der Deutschen Bau- und Boden-Bank und ihrer Tochtergesellschaft, der Deutschen Wohnstättenhypothekenbank, durch Hergabe von Zwischenkrediten und Dauerhypotheken geförderten Wohnungen, da diese vielfach in den Bauprogrammen der einzelnen Gesellschaften enthalten sind, und ihre Ausführung insoweit eine Doppelzählung bedeuten würde. Desgleichen sind nicht statistisch erfaßt die Fälle, in denen die Wo.Ges. an der Erstellung von Wohnungen mitgewirkt haben, ohne daß eine eigentliche Betreuung stattgefunden hat. Nach überschlägiger Berechnung dürfte die Zahl dieser nur durch Rat, Auskunftserteilung usw. mehr oder weniger nachhaltig geförderten Wohnungen nicht wesentlich hinter der Zahl der eigentlichen

Betreuungsbauten zurückstehen.[1]) Setzt man die Zahl der von den Wo.Ges. betreuten Wohnungen in Beziehung zur gesamten preußischen Wohnungsbautätigkeit, so läßt sich für die Gesellschaften 1924—1927 ein Anteil von durchschnittlich 10 % errechnen. Für die Jahre 1928 und 1929 ergibt sich folgendes Bild:

| Reinzugang an Wohnungen in Wohngebäuden in Preußen:[2]) | | Anteil der Wo.Ges.[4]) |
|---|---|---|
| 1928 . . . . | 189 822 | 19 463 — 10,2 % |
| Ueberhang[3]) 1929 . . . . | 96 515 | 13 477 — 14 % |
| Bauprogramm insgesamt: | 286 337 | 32 940 — 11,4 % |

| Reinzugang an Wohnungen in Wohngebäuden in Preußen:[5]) | | Anteil der Wo.Ges. |
|---|---|---|
| 1929 . . . . | 197 763 | 21 575 — 10,9 % |
| Ueberhang 1930 . . . . | 96 500 | 13 309 — 13,79 % |
| Bauprogramm insgesamt: | 294 263 | 34 884 — 11,85 % |

Danach beträgt der Anteil der unter Betreuung der Wo.Ges. fertiggestellten Wohnungen am Reinzugang 10,2 % bezw. 10,9 %, während die Zahl der fertiggestellten und der in der Durchführung begriffenen Bauten insgesamt 11,4 bezw. 11,85 % des gesamten preußischen Wohnungsbauprogrammes umfaßt. Scheidet man aus dem Reinzugang an Wohnungen in Preußen die Zuwachszahlen der preußischen Großstädte auf der einen, sowie die Zahlen der von den Wo.Ges. in den Großstädten betreuten Wohnungen auf der anderen Seite aus, so errechnet sich ein Anteil der Gesellschaften am gesamten übrigen Bauprogramm von 16,61 % im Jahre 1928 bezw. 16,36 % in 1929.[5]) Dies entspricht einer wesentlichen Steigerung der Anteilsquote der Wo.Ges. bei abnehmender Gemeindegröße, eine Tatsache, die verständlicher wird, wenn man eine Aufteilung der betreuten Wohnungen hinsichtlich ihrer Erstellung in den Gemeinden verschiedener Größenklassen vornimmt. Für die Jahre 1928 und 1929 ergeben sich folgende Daten:[6])

| Es wurden betreut in Gemeinden von | Anzahl der Wohnungen 1928: | 1929: |
|---|---|---|
| weniger als 2 000 Einw. | 9 149 = 27,77 % | 10 979 = 31,47 % |
| 2— 5 000 „ | 4 678 = 14,20 % | 5 192 = 14,89 % |
| 5— 20 000 „ | 7 871 = 23,90 % | 7 338 = 21,04 % |
| 20— 40 000 „ | 3 578 = 10,86 % | 2 587 = 7,42 % |
| 40—100 000 „ | 2 842 = 8,63 % | 2 999 = 8,59 % |
| 100 000 und mehr „ | 4 822 = 14,64 % | 5 789 = 16,59 % |
| Summe: | 32 940 = 100 % | 34 884 = 100 % |

1) Jahresber. d. Reichsverb. für 1928.
2) Stat. Korrespondenz 1929 Nr. 14 und 1930 Nr. 17.
3) Ueberhang = Zahl der im Berichtsjahr begonnenen, aber nicht vollendeten Wohnungen.
4) Jahresber. d. Reichsverb. für 1928 und 1929.
5) Siehe Anm. 2—4 auf S. 66.
6) Errechnet aus dem Jahresbericht des Reichsverbandes 1928/29.

Das Schwergewicht der Arbeit der Wo.Ges. liegt also in den Gemeinden bis zu 20 000 Einwohnern, auf die rund 65 % (1928) bezw. rund 67 % (1929) sämtlicher betreuten Wohnungen entfallen. Innerhalb dieser Gemeindegröße-Gruppen zeigt sich 1929 gegenüber 1928 eine Verschiebung zugunsten der allerkleinsten Gemeinden bis zu 2000 Einwohnern, von 27,77 % auf 31,47 %, die insbesondere auf den vermehrten Umfang der ländlichen Kleinsiedlung zurückzuführen ist. Damit weisen die Wo. Ges. in ihrer Betätigung eine Abweichung von der Entwicklung der übrigen gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen auf, insbesondere der Baugenossenschaften, bei denen das Schwergewicht ihrer Tätigkeit nach den Groß- und Mittelstädten hin verlagert ist. Vom wohnungsreformerischen Standpunkt aus verdient die Tatsache, daß die Arbeit der Wo.Ges. sich überwiegend auf die Betreuung von Wohnungen in Gemeinden kleinen und kleinsten Umfanges erstreckt insofern Beachtung, als gerade dort die Ausführung und Gestaltung der einzelnen Bauten wie des gesamten Ortsbildes oft große Mängel aufweisen, so daß die Gesellschaften hier Gelegenheit haben, vorbildlich im Sinne der Wohnungsreform zu wirken.

Die Bauweise, sowie die Größe und Gestaltung der Wohnungen im einzelnen, zwei für die Qualität der erstellten Wohnungen wesentliche Faktoren, sind bereits an anderer Stelle eingehend erörtert worden.[1]) Wenngleich es schlechterdings nicht möglich ist, die Qualität der betreuten Bauten (Wohnwert) statistisch zu erfassen, — wir sind hier ganz auf persönliche Eindrücke, Einzel-, Geschäfts- und Jahresberichte angewiesen, die, soweit sie von den Gesellschaften selbst herrühren, jedenfalls nicht auf restlose Unparteilichkeit Anspruch erheben können — wird man doch aus den in den angezogenen Kapiteln dargelegten Ausführungen folgern können, daß die Gesellschaften auch in dieser Hinsicht bestrebt sind, den ihnen gestellten Aufgaben gerecht zu werden. Ihren sichtbaren Ausdruck findet diese Annahme in der großen Zahl mustergültiger, geschlossener Flachbausiedlungen, in den zahlreichen Eigenheimen, Heimstätten und Landarbeiterwohnungen, die bisher unter Betreuung der Wo.Ges. entstanden sind.

Nächst Zahl und Güte der erstellten Wohnungen sind weiterhin maßgebend für die Beurteilung der Gesellschaften und ihrer Bedeutung für den Wohnungsbau die Leistungen auf dem Gebiete der Wohnungsbaufinanzierung. Nach Angaben des Reichsverbandes (vergl. Tab. VII) sind von den 13 preußischen Wo.Ges. in den Jahren 1924—1929 insgesamt 1155 Mill. RM. an Wohnungsbaukrediten vermittelt worden.[2]) Hiervon entfallen 525 Mill. auf Zwischenkredite und 629,5 Mill. auf Dauerkredite; letztere verteilen sich auf 266,6 Mill. erste Hypotheken, 273,4 Mill. Hauszinssteuerhypotheken, 89,5 Mill. Landarbeiterdarlehen. Gemessen an den alljährlich im Wohnungsbau investierten Kapitalien von durchschnittlich 3,1 Milliarden (1927—30) kommt diesen Zahlen keine zu große Bedeutung zu. Vergegenwärtigt man sich jedoch, daß die Finanzierung von Flachbauten, die den Hauptteil der Betreuungsbauten der Wo.Ges. einnehmen, besonders großen Schwierigkeiten begegnet, und daß andererseits ein großer Teil der dem Wohnungsbau durch die Gesellschaften als

1) Vergl. hierzu die Kapitel: B. II,1.
2) Ohne Arbeitgeberdarlehen und die Mittel für abgebaute Beamte und Schwerkriegsbeschädigte.

Zwischenkredite und erste Hypotheken zugeführten Kapitalien ohne ihre Vermittlung wahrscheinlich andere Anlagemöglichkeiten gesucht hätte, wird man diese Leistung höher bewerten müssen.

## Gesamturteil

Wirtschaft und Recht, Wohlfahrts- und allgemeine Wirtschaftspolitik treffen sich auf dem Gebiete des Wohnungswesens und bilden Probleme, deren Lösung außerordentliche Schwierigkeiten bereitet. Die wohlfahrtspolitische Auffassung auf der einen Seite, die wirtschaftspolitische auf der anderen, bedingen eine von Grund auf verschiedene Einstellung fast zu jedem sozialen Problem. Dies gilt auch für die Beurteilung der Wo. Ges. und des Inbegriffes ihrer Tätigkeit. Scheiden wir hierbei jene letztlich auf der Weltanschauung beruhenden Erwägungen aus, um als Maßstab für die Beurteilung der Gesellschaften lediglich ihre bisherige Leistung zu nehmen, so kann man m. E. die Auffassung vertreten, daß die Heimstätten allenthalben die an sie geknüpften Erwartungen erfüllt haben. Wenn die Wirksamkeit der Wo. Ges. nicht so scharf und klar in die Erscheinung getreten ist, wie man es nach den Absichten des preußischen Wohnungsgesetzes vielleicht hätte erwarten dürfen, so liegt das zum Teil an der allgemeinen wirtschaftlichen Lage (Verarmung des Volkes, Kapitalknappheit, hoher Zinsfuß usw.) und der herrschenden Wohnungsnot, die den Gedanken der Wohnungsreform weniger dringlich erscheinen läßt als die Beschaffung von Wohnraum schlechthin. Zum anderen sind es Mängel und Lücken in denen auf die Wo. Ges. und ihre Funktionen bezugnehmenden Gesetzen und Verordnungen, die nicht klar genug erkennen lassen, welche Rolle innerhalb der gesamten Wohnungswirtschaft zu spielen, die Gesellschaften berufen sind. Sollen die Wo.Ges. tatsächlich wirksame Werkzeuge der staatlichen Wohnungsreformpolitik werden, muß der Staat ihnen auch stärkere Möglichkeit an die Hand geben, ihre Aufgaben zu verwirklichen. Hierzu wäre es notwendig, ihre Stellung als Organe der staatlichen Wohnungsreformpolitik stärker in den Vordergrund zu rücken und ihre Aufgaben, die sich im einzelnen aus der finanziellen Treuhänderschaft ergeben, unter bewußter Hervorhebung ihrer Trägerschaft für die Beschaffung des zweitstelligen Hypothekarkredites zu umschreiben. Ihre bauwirtschaftlichen und bautechnischen Aufgaben müßten derartig eindeutig umrissen sein, daß eine Beeinträchtigung der privaten Bauwirtschaft ausgeschlossen ist.

Es erübrigt noch einiges über das Verhältnis der gemeinnützigen Bautätigkeit zur privaten zu sagen. Bei aller Würdigung der Leistungen der gemeinnützigen Bautätigkeit [1]) scheint es doch unbedingt notwendig, daß die private spekulative Bautätigkeit in der Kleinwohnungserstellung wieder einen wirtschaftlichen Anreiz findet. Es ist auch nicht Aufgabe der gemeinnützigen Kleinwohnungsfürsorge, das Wohnungsbedürfnis der minderbemittelten Bevölkerungsschichten allein zu befriedigen. Sie hat nur insoweit vorbildlich und ergänzend einzutreten, als die private Bautätigkeit diesem Bedürfnis nicht in angemessener Weise gerecht wird, bzw. gerecht werden kann. Nur wenn

1) Woh.-Ges., Baugenossenschaften, u. a. gemeinnützige Baugesellschaften.

private Initiative und gemeinnützige Wohnungsbautätigkeit Hand in Hand arbeiten und sich gegenseitig ergänzen und kontrollieren, wird die deutsche Wohnungsfrage einer Lösung näher gebracht werden.

Die zukünftige Entwicklung der preußischen Wo. Ges. läßt sich nur schwer vorhersagen. Ein Studium der Geschäftsberichte und Bilanzen läßt Entwicklungslinien erkennen, die in der Richtung auf die Entwicklung zu öffentlichen Realkreditinstituten hin verlaufen. Andererseits besteht aber auch die Möglichkeit der Entwicklung zu genossenschaftlichen Realkreditinstituten mit starker staatlicher Unterstützung.[1] Welche Entwicklung die Gesellschaften auch nehmen mögen — tatsächlich steht heute schon die Baukreditgewährung im Mittelpunkt der Betreuungstätigkeit — so werden sie doch nicht auf die technische Betreuung verzichten können, soweit sie sich auf eine genaue technische Prüfung und gegebenenfalls Ueberarbeitung der eingereichten Bauentwürfe beschränkt, da die technische Betreuung allein die richtige Verwendung der zur Verfügung gestellten öffentlichen Mittel gewährleistet. Neben die Betreuung aber, die im wesentlichen doch auf das einzelne Bauvorhaben beschränkt bleibt, dürften künftighin im größeren Umfange als bisher jene Aufgaben treten, die über den Bereich der Einzelwirtschaft wie der kommunalen Wirtschaft hinauswachsen, die das Wohnbedürfnis in Zusammenhang bringen mit der Arbeitsmöglichkeit und letztlich darauf abzielen, den Wohnungsbau in die großen Zusammenhänge der Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftspolitik durch Landesplanung und sinnvollen Städtebau einzugliedern. Für die Wo. Ges. bedeutet das: Anregung großer Siedlungsplanungen, Betreuung der Gemeinden kleinen und mittleren Umfanges bei der Aufstellung zeitgemäßer Bebauungs- und Flächenaufteilungsplänen, Förderung der Umsiedlungsbestrebungen, verstärkte Schaffung von Kleinstellen auf der Grenze zwischen ländlicher und städtischer Siedlung, die dem Siedler die selbständige oder halbselbständige Existenz als Gemüsebauer, Geflügelfarmer, Bienenzüchter oder ähnliches ermöglicht und so einer weiteren Entvölkerung des flachen Landes zu steuern sucht.[2] Als ein bedeutsamer Schritt auf dem Wege, Wohnungsbedürfnis und Arbeitsmöglichkeit in Einklang zu bringen, kann die im Baujahr 1928 auf Anregung der Westfälischen Heimstätte erfolgte Gründung der Ruhr-Wohnungsbau A.G. gewertet werden, an der die Rheinisch-westfälische Großindustrie mit 49% und die beiden provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften von Westfalen und Rheinland mit 51% des Aktienkapitals beteiligt sind. Das Ziel der Gesellschaft geht dahin, unter Mitwirkung aller in Frage kommenden amtlichen und wirtschaftlichen Stellen den Wohnungsbedarf der Arbeiterschaft des rheinisch-westfälischen Industriegebietes zu decken. 1928/29 wurde ein Bauprogramm von 3000 Arbeiterwohnungen in Angriff genommen, das aus Mitteln einer Auslandsanleihe finanziert worden ist. 1930/31 sollen weitere 2000 Wohnungen folgen.[3] Weitere Ansätze

---

1) Vergl. hierzu: Hellwig: Aus der Arbeit der Wo.-Ges. Schles. Heim 1928 Nr. 12.

2) Näheres: Wohnungspolitik und Wohnungs-Gesellschaft. Jahresbericht d. Reichsverb. 1928/29. — Heusinger: Die provinzielle Wo.-Ges. und die staatliche Siedlungspolitik. — v. Gruner: Geschichte und Aufgaben der preuß. provinziellen Wo.-Ges. Beide in: 10 Jahre Heimstätte Schleswig Holstein, Kiel, 1929 S. 16 ff. bezw. 37 ff.

3) Jahresber. d. Reichsverb. für 1928.

liegen in der sogenannten Wirtschaftssiedlung, halbländlicher Vorstadt- und ländlicher Kleinsiedlung im Anschluß an die Städte, wie sie in Ostpreußen von der ostpreußischen Heimstätte bzw. deren Tochtergesellschaft neuerdings erfolgversprechend betrieben wird mit dem Ziel, die Bevölkerungsaufnahmefähigkeit des Landes zu heben und den Wirtschaftsspielraum zu erweitern.[1]) Wenngleich die eben angeführten Beispiele erst Versuche darstellen, die Wohnsiedlung unter dem Gesichtspunkte der Arbeitsbeschaffung zu betreiben wie es seit jeher schon für die ländlichen Siedlungen der Fall war, so dürfte sich dieser Gedanke in der Zukunft auch in größerem Maße durchsetzen. Aus der Umsetzung dieses Gedankens in die Tat können den Wo. Ges. neue bedeutsame Aufgaben erwachsen. Inwieweit die Wo. Ges. allerdings in der Lage sein werden, ihre bisherigen und soeben genannten erweiterten Aufgaben auch fürderhin zu erfüllen, hängt von der Dauer des weiteren Fortbestandes der Gesellschaften und dem Umfang ihrer Unterstützung mit öffentlichen Mitteln ab, zwei Faktoren, über deren Entwicklung sich in der Gegenwart keine bestimmten Vorhersagen treffen lassen, da jene nicht nur von sozial- und wirtschaftspolitischen Erwägungen allein bestimmt, sondern in hohem Maße auch von politischen Wandlungen entscheidend bedingt wird.

---

1) Jahresbericht des Reichsverb. für 1929.

# Lebenslauf.

Als Sohn des Eisenbahnobersekretärs Heinrich Koschny am 12. August 1902 in Tost Krs. Gleiwitz geboren, besuchte ich bis zu meinem 11. Lebensjahr die Volksschule zu Morgenroth. Von 1913 bis 1922 absolvierte ich die Städtische Oberrealschule zu Beuthen OS., an der ich Ostern 1922 mein Abitur bestand. Das darauffolgende Jahr war ich auf der Friedenshütte als Praktikant tätig. Sommersemester 1923 bezog ich die Breslauer Friedrich-Wilhelm-Universität und widmete mich hier dem Studium der Rechts- und Staatswissenschaften. Dezember 1926 legte ich daselbst die Prüfung zum Diplomvolkswirt ab. Nach weiteren Studien, die zum Teil durch praktische Tätigkeit unterbrochen waren, bestand ich Dezember 1931 mein mündliches Doktorexamen. Nachher widmete ich mich der journalistischen Laufbahn.

# Ta

**Übersicht über die Höhe des Gesellschaftskapita**
**(Stand v**

| Gesellschaft | Höhe des Stammkapitals gem. letztem Beschluß | Höhe des am 1. 1. 1929 eingetragenen Ges. Kapit. | Höhe des am 1. 1 1929 gezeichneten Gesellsch. Kapitals | Staat | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | RM | % |
| Ostpreuß. Heimstätte | 6 000 000 | 4 351 000 | 5 383 100 | 2 691 550 | 50 |
| Wo.-Ges. f. Oberschlesien | 10 000 000 | 6 175 000 | 6 675 000 | 3 340 000 | 50 |
| Schles. Heimstätte | 4 000 000 | 1 081 400 | 1 131 400 | 540 700 | 47,8 |
| Heimstätte Grenzmark | 1 200 000 | 600 000 | 1 057 000 | 556 000 | 52,6 |
| Pommersche Heimstätte | 5 000 000 | 1 553 500 | 4 665 450 | 2 500 000 | 55 |
| Siedlg.-Ges. Brandenbg. | 4 000 000 | 650 000 | 1 768 000 | 884 000 | 50 |
| Niedersächs. Heimstätte | 5 000 000 | 1 499 919 | 2 054 538 | 1 027 269 | 50 |
| Mitteldeutsche Heimstätte | 5 000 000 | 2 462 000 | 2 665 460 | 1 223 630 | 45,9 |
| Heimst. Schlesw.-Holst. | 3 000 000 | 1 348 000 | 1 363 582 | 674 500 | 48,6 |
| Westfälische Heimstätte | 10 000 000 | 5 000 000 | 7 244 800 | 3 386 660 | 46,7 |
| Hessische Heimstätte | 1 800 000 | 1 782 700 | 1 800 000 | 900 000 | 50 |
| Nassauische Heimstätte | 4 000 000 | 4 003 910 | 4 003 910 | 2 000 050 | 50 |
| Rheinische Wo.-Ges. | 6 000 080 | 6 000 080 | 6 000 080 | 3 000 000 | 50 |
| Zusammen: | 65 000 080 | 36 508 109 | 45 712 320 | 22 724 359 | 49,71 |

## le 1

**dem Reichsverband angeschlossenen Gesellschaften**
**Januar 1929**

Von den gezeichneten Anteilen entfallen auf:

| inzial= band | | Landesversicher.= Anstalt | | Kommunal= verbände | | Landesbank= Girozentrale u. a. | | Bauvereinig. und sonst. Gesellschafter | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | % | RM | % | RM | % | RM | % | RM | % |
| 00 | 13, | 50 000 | 0,9 | 981 750 | 18,0 | 70 000 | 1,3 | 989 800 | 17,0 |
| 00 | 6,8 | 100 000 | 1,5 | 2 145 000 | 32,0 | 50 000 | 0,7 | 590 000 | 8,6 |
| 00 | 17,6 | 100 000 | 8,8 | 124 850 | 11,03 | — | — | 165 850 | 14,6 |
| 00 | 26,03 | 40 000 | 3,78 | 136 997 | 13,0 | 40 852 | 3,8 | 7 951 | 0,75 |
| 0 | 27,7 | 25 000 | 0,5 | 410 200 | 9,0 | — | — | 375 250 | 8,3 |
| 0 | 28,8 | 100 000 | 5,6 | 138 000 | 7,8 | 75 000 | 4,2 | 61 000 | 3,44 |
| 0 | 19,5 | 400 000 | 19,5 | 197 000 | 9,6 | 25 000 | 1,2 | 5 269 | 0,2 |
| 0 | 24,1 | 400 350 | 15,0 | 194 990 | 7,3 | 30 030 | 1,1 | 174 580 | 6,5 |
| 0 | 14,6 | 20 000 | 1,46 | 250 205 | 18,0 | 45 000 | 3,3 | 173 877 | 12,7 |
| 0 | 10,3 | 599 990 | 8,3 | 563 770 | 7,8 | 799 990 | 11,0 | 1 144 400 | 15,7 |
| 0 | 17, | 30 000 | 1,6 | 347 000 | 19,2 | 50 000 | 2,7 | 173 000 | 9,5 |
| | 34,9 | 75 040 | 1,8 | 192 940 | 4,8 | 192 000 | 4,8 | 141 280 | 3,4 |
| 0 | 20,6 | 232 220 | 3,8 | 727 860 | 12,1 | 38 460 | 0,6 | 770 620 | 13,5 |
| | 18,2 | 2 172 600 | 4,7 | 6 360 562 | 13,9 | 1 416 802 | 3,1 | 4 772 877 | 10,44 |

# Tabelle 2

**Entwicklung des Landarbeiterwohnungsbaues in Preußen nach dem Kriege mit Hilfe der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge.*) Stand vom 1. 1. 1930.**

| Provinz | insges. | Werkwohnungen Rechnungsjahr | | | | | | Eigenheime Rechnungsjahr | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1923/24 | 1925 | 1926 | 1927 | 1928 | 1929 | 1923/24 | 1925 | 1926 | 1927 | 1928 | 1929 |
| Ostpreußen | 6 656 | 1 570 | 1 032 | 928 | 738 | 449 | 232 | 27 | 123 | 236 | 350 | 409 | 571 |
| Grenzmark | 1 754 | 295 | 133 | 28 | 87 | 111 | 37 | 489 | 101 | 39 | 108 | 212 | 114 |
| Oberschlesien | 2 910 | 168 | 65 | 81 | 77 | 57 | 26 | 695 | 643 | 307 | 273 | 292 | 226 |
| Niederschlesien | 1 516 | 197 | 147 | 55 | 164 | 55 | 30 | 101 | 201 | 122 | 111 | 116 | 217 |
| Sachsen | 2 064 | 140 | 178 | 76 | 162 | 83 | 54 | 5 | 153 | 321 | 315 | 338 | 239 |
| Brandenburg | 2 711 | 553 | 135 | 80 | 160 | 89 | 49 | 159 | 120 | 331 | 372 | 410 | 253 |
| Pommern | 4 008 | 701 | 228 | 355 | 362 | 163 | 136 | 131 | 197 | 326 | 673 | 509 | 227 |
| Schlesw. Holstein | 1 417 | 33 | 31 | 10 | 30 | 21 | 22 | 225 | 270 | 270 | 240 | 147 | 118 |
| Hannover | 4 562 | 79 | 80 | 127 | 124 | 102 | 81 | 300 | 452 | 613 | 961 | 1119 | 524 |
| Westfalen | 1 705 | 63 | 23 | 40 | 49 | 23 | 13 | 341 | 369 | 272 | 253 | 175 | 84 |
| Rheinprovinz | 2 737 | 1 | 17 | 5 | 58 | 38 | 11 | 2 | 107 | 171 | 665 | 1152 | 510 |
| Hessen-Nassau | 772 | 21 | 4 | 5 | 2 | 15 | 11 | 152 | 98 | 28 | 152 | 202 | 82 |
| Zusammen: | 32 812 | 3821 | 2073 | 1790 | 2013 | 1206 | 702 | 2627 | 2834 | 3036 | 4473 | 5072 | 3165 |

Von 1921 bis 1. August 1923 sind (durch Zuschüsse) 10905 Landarbeiterwohnungen gefördert, davon 567 Eigenheime. Im ganzen sind also bis 1. Januar 1930 in Preußen 43717 Landarbeiterwohnungen errichtet worden.

*) Körner, Landarbeiterwohnungen, Handw. d. Wohnungswesens S. 480.

# Tabelle 3

## Übersicht über die von den preuß. Wo. Ges. geförderten Landarbeiterwohnungen 1921–1929.*)

| Lfd. Nr. | Name der Gesellschaft | 1921/22 | 1923/24 | 1925 | 1926 | 1927 | 1928 | 1929 | Insges. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Ostpr. Heimstätte | — | 147 | 738 | 731 | 777 | 675 | 856 | 3 924 |
| 2. | Heimstätte Grenzmark | — | 791 | 237 | 70 | 342 | 213 | 162 | 1 815 |
| 3. | Wo. Ges. für Oberschl. | — | 917 | 737 | 395 | 369 | 513 | 367 | 3 298 |
| 4. | Schles. Heimstätte | — | 249 | 404 | 194 | 250 | 314 | 295 | 1 688 |
| 5. | Niedersächs. Heimstätte | — | 260 | 556 | 718 | 1 036 | 1 558 | 1 825 | 5 953 |
| 6. | Mitteldtsch. Heimstätte | — | — | 90 | 181 | 220 | 409 | 446 | 1 346 |
| 7. | Siedlungsgs. Brandenb. | — | — | — | — | 177 | 517 | 751 | 1 445 |
| 8. | Pomm. Heimstätte | — | — | — | 13 | 183 | 267 | 199 | 662 |
| 9. | Heimst. Schlesw. Holst. | 113 | 365 | 298 | 307 | 328 | 243 | 296 | 1 950 |
| 10. | Westfäl. Heimstätte | — | 15 | 22 | 25 | 251 | 3 | 11 | 327 |
| 11. | Rhein. Wo. Ges. | — | — | — | — | — | 22 | 94 | 116 |
| 12. | Hessische Heimstätte | — | — | 3 | 5 | 6 | 19 | 71 | 104 |
| 13. | Nassauische Heimstätte | — | 34 | 27 | 4 | 9 | 11 | 6 | 91 |
| | Summe: | 113 | 2 778 | 3 112 | 2 643 | 3 948 | 4 764 | 5 379 | 22 737 |

Die Lücken in der Tabelle erklären sich daraus, daß die Wo. Ges. zu verschiedenen Zeitpunkten mit der Durchführung der Maßnahme betraut worden sind, während bis dahin die Landwirtschaftskammern allein Verfahrensträger waren, wie beispielsweise in der Rheinprovinz.

*) Zusammengestellt nach den Jahresberichten des Reichsverbandes 1927/29 und den Geschäftsberichten der einzelnen Gesellschaften.

# Tabelle 4

## Übersicht über die von den preußischen Wo. Ges. vermittelten ersten Hypotheken (1924–1929).

| Lfd. Nr. | Gesellschaft | 1924 | 1925 | 1926 | 1927 | 1928 | 1929 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Ostpreuß. Heimstätte | 208 900 | 68 000 | 2 856 000 | 2 381 200 | 5 843 798 | 6 264 000 |
| 2. | Wo. Ges. für Oberschl. | 714 495 | 460 000 | 2 724 532 | 4 274 900 | 3 780 000 | 1 969 000 |
| 3. | Schles. Heimstätte | — | 549 600 | 464 545 | 1 159 650 | 2 923 900 | 5 734 000 |
| 4. | Heimstätte Grenzmark | 300 000 | 600 000 | 2 225 773 | 2 704 000 | 2 892 000 | 761 000 |
| 5. | Pommersche Heimstätte | — | 200 000 | 330 000 | 530 000 | 5 300 000 | 3 608 000 |
| 6. | Siedlungsges. Brandenb. | — | 247 500 | 371 000 | 2 332 600 | 3 494 500 | 6 877 000 |
| 7. | Mitteldeutsche Heimst. | 300 000 | 1 750 000 | 4 734 000 | 6 768 000 | 10 125 420 | 5 119 000 |
| 8. | Niedersächs. Heimstätte | — | 180 000 | 1 250 000 | 2 126 000 | 7 158 529 | 6 906 000 |
| 9. | Heimst. Schlesw.-Holst. | — | 1 407 995 | 1 800 000 | 2 009 670 | 2 989 690 | 3 189 000 |
| 10. | Westf. Heimstätte | 5 204 845 | | 4 262 815 | 10 075 000 | 24 814 842 | 13 223 000 |
| 11. | Hessische Heimstätte | 1 480 000 | 1 722 000 | 3 785 000 | 7 623 000 | 4 319 000 | 5 372 000 |
| 12. | Nassauische Heimstätte | 250 000 | 365 000 | 710 000 | 3 100 000 | 2 318 900 | 6 774 000 |
| 13. | Rhein. Wo. Ges. | 400 000 | 515 000 | 2 000 000 | 5 068 500 | 18 155 040 | 11 866 000 |
| | | 16 923 330 | | 27 413 665 | 50 152 520 | 94 115 619 | 78 062 000 |

Zusammengestellt nach Angaben des Reichsverbandes und der einzelnen Gesellschaften.

# Tabelle 5

## Übersicht über die von den preußischen Wo. Ges. vermittelten Zwischenkredite (1924 — 1929). (In 1000 Rmk.)

| Lfd. Nr. | Gesellschaft | 1924 | 1925 | 1926 | 1927 | 1928 | 1929 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Ostpr. Heimstätte | 967 | 2 159 | 6 420 | 12 362 | 12 000 | 17 778 |
| 2. | Wo. Ges. für Oberschl. | 1 650 | 1 800 | 7 500 | 8 800 | 15 500 | 3 917 |
| 3. | Schles. Heimstätte | 387 | 522 | 1 473 | 3 260 | 7 604 | 7 115 |
| 4. | Heimstätte Grenzmark | — | 350 | 1 552 | 4 332 | 5 825 | 4 235 |
| 5. | Pomm. Heimstätte | 450 | 430 | 1 710 | 4 900 | 4 038 | 4 577 |
| 6. | Siedlungsgf. Brandenb. | 700 | 2 275 | 4 561 | 6 288 | 6 000 | 8 792 |
| 7. | Mitteldtsch. Heimstätte | 800 | 4 640 | 6 985 | 8 779 | 12 000 | 9 000 |
| 8. | Niedersächs. Heimstätte | 800 | 1 300 | 2 400 | 4 100 | 5 500 | 8 650 |
| 9. | Heimst. Schlesw. Holst. | — | 947 | 3 800 | 5 137 | 8 208 | 7 168 |
| 10. | Westfäl. Heimstätte | 14 817 | | 11 064 | 10 124 | 36 923 | 31 632 |
| 11. | Hessische Heimstätte | 760 | 890 | 2 110 | 4 842 | 1 624 | 5 608 |
| 12. | Nassauische Heimstätte | 675 | 2 120 | 7 600 | 7 700 | 7 930 | 9 273 |
| 13. | Rhein. Wo. Ges. | 2 800 | 14 605 | 21 900 | 39 661 | 12 018 | 16 395 |
| | | 56 843 | | 79 075 | 120 285 | 135 170 | 134 140 |

Zusammengestellt nach den Angaben des Reichsverbandes und der einzelnen Gesellschaften (in 1000 Rmk.).

# Tabelle 6

## Übersicht über die von den preuß. Wo. Ges. seit ihrem Bestehen betreuten Wohnungen (1918–1929).

| Lfd Nr. | Name der Gesellschaft | 1918—23 | 1924 | 1925 | 1926 | 1927 | 1928 | 1929 | Insges. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Ostpr. Heimstätte | 682 | 1002 | 1892 | 2382 | 3138 | 3165 | 3454 | 15 715 |
| 2. | Wo. Ges. für Oberschl. | 1045 | 1807 | 1948 | 1802 | 2311 | 2763 | 1606 | 13 282 |
| 3. | Schles. Heimstätte | 699 | 762 | 1033 | 875 | 1417 | 1800 | 2009 | 8 595 |
| 4. | Heimstätte Grenzmark | — | 902 | 367 | 198 | 679 | 520 | 481 | 3 147 |
| 5. | Pomm. Heimstätte | 180 | 182 | 301 | 603 | 866 | 1814 | 1454 | 5 400 |
| 6. | Siedlungsgs. Brandenb. | — | 9 | 106 | 302 | 690 | 2907 | 3590 | 7 604 |
| 7. | Mitteldtsch. Heimstätte | 1225 | 665 | 837 | 1382 | 1811 | 2613 | 2813 | 11 346 |
| 8. | Niedersächs. Heimstätte | — | 404 | 709 | 1362 | 2083 | 3550 | 4058 | 12 166 |
| 9. | Heimst. Schlesw. Holst. | 453 | 589 | 712 | 754 | 1055 | 1709 | 1903 | 7 175 |
| 10. | Westfäl. Heimstätte | 2194 | 310 | 730 | 969 | 1712 | 5028 | 6040 | 16 983 |
| 11. | Hessische Heimstätte | 327 | 266 | 312 | 753 | 1377 | 953 | 1574 | 5 562 |
| 12. | Nassauische Heimstätte | 111 | 250 | 375 | 611 | 777 | 1484 | 1402 | 5 010 |
| 13. | Rhein. Wo. Ges. | 25 | 40 | 180 | 375 | 1158 | 4634 | 4500 | 10 912 |
| | | 6941 | 7188 | 9502 | 12 368 | 19 074 | 32 940 | 34 884 | 122 897 |

Zusammengestellt nach den Jahresberichten des Reichsverbandes 1927 – 1929.

Betreut ist nicht ohne weiteres mit fertiggestellt gleichzusetzen. Als betreut zählt eine Wohnung, für die im laufenden Baujahr der Treuhandvertrag abgeschlossen ist. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen wird, für die Dauer eines Baujahres betrachtet, im Regelfalle hinter der Zahl der betreuten zurückbleiben, wenngleich auch der größere Teil der in einem Jahre in das Betreuungsverhältnis übernommenen Wohnungen auch in demselben Jahre bezugsfertig zu werden pflegt.

# Tabelle 7

## Übersicht über die von den preußischen Wo. Ges. vermittelten Kredite (1924—1929).

| Jahr | I. Hypotheken | Hauszinssteuer-Hypotheken | Zwischenkredite |
|---|---|---|---|
| 1924 | 8 858 240 | 14 030 745 | 24 806 202 |
| 1925 | 8 065 095 | 24 512 295 | 32 038 966 |
| 1926 | 27 413 665 | 44 835 600 | 79 076 269 |
| 1927 | 50 152 520 | 55 494 728 | 120 286 928 |
| 1928 | 94 115 619 | 74 821 153 | 135 172 528 |
| 1929 | 78 062 000 | 59 742 000 | 134 143 901 |
| 24—29 | 266 667 139 | 273 436 521 | 525 524 794 |

Nach Angaben des Reichsverbandes.